

PSOC

Variante di Riqualificazione

Piano Strutturale Comunale

DOCUMENTO PRELIMINARE

Relazione

Progettista responsabile

Vittorio Emanuele Bianchi

Gruppo di progettazione

Andrea Bassi
Tiziana Beggiato
Veronica Fosser

Progetto VALSAT

Simona Tondelli

Collaborazioni

Magda Barbani Galli
Renzo Corti
Donatella Dipaola
Andrea Passerini
Matteo Tinarelli

Contributi

Lucia Clo'
Mose' Ercolini
Teresa Regazzi
Sergio Zanasi

Sindaco

Simone Gamberini

Assessore all'Urbanistica

Nicola Bersanetti

Segretario Generale

Raffaella Galliani



settembre 2012

INDICE

1	L'IMPOSTAZIONE DELLA VARIANTE DI RIQUALIFICAZIONE	3
1.1	IL DOCUMENTO PRELIMINARE	3
1.2	OBIETTIVI GENERALI	4
1.3	LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO.....	4
1.4	I PERCORSI PARTECIPATIVI ASSOCIATI ALLA FORMAZIONE DEL PSC.....	5
1.5	IL RAPPORTO PUBBLICO-PRIVATO	6
1.6	LA RIQUALIFICAZIONE URBANA COME STRATEGIA	7
1.6.1	<i>Il percorso metodologico</i>	<i>9</i>
1.6.2	<i>La suddivisione del territorio per parti.....</i>	<i>10</i>
2	SINTESI DELLE INDICAZIONI DEI PIANI SOVRAORDINATI.....	14
2.1	INDICAZIONI DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA.....	14
2.1.1	<i>La conformità al P.T.C.P. della Provincia di Bologna - Politiche e indirizzi per il territorio di Casalecchio</i>	<i>14</i>
2.1.2	<i>Politiche riferite agli obiettivi di qualità ambientale</i>	<i>14</i>
2.1.3	<i>Politiche riferite agli obiettivi di qualità del sistema insediativo e dei poli di eccellenza.....</i>	<i>16</i>
2.1.4	<i>Politiche per promuovere la mobilità sostenibile</i>	<i>17</i>
3	EVOLUZIONE DEMOGRAFICA E AGGIORNAMENTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO.....	19
3.1	LA STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE DI CASALECCHIO DI RENO	19
3.1.1	<i>Dinamiche e struttura demografica nel contesto provinciale</i>	<i>19</i>
3.1.2	<i>Alcune considerazioni sulle più recenti tendenze demografiche nel Comune di Casalecchio di Reno.....</i>	<i>19</i>
3.1.3	<i>Mobilità, relazioni territoriali e city users.....</i>	<i>22</i>
3.2	SCENARI DI EVOLUZIONI DEMOGRAFICA: LE PROIEZIONI PER LA POPOLAZIONE AL 2018, 2023 E 2028	26
3.2.1	<i>Il modello di previsione.....</i>	<i>26</i>
3.2.2	<i>La popolazione di Casalecchio di Reno al 2018, 2023 e 2028</i>	<i>28</i>
3.2.3	<i>La dimensione del nucleo familiare: previsioni per il 2018, 2023, 2028.....</i>	<i>31</i>
3.3	STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO.....	35
3.3.1	<i>La domanda abitativa</i>	<i>36</i>
3.3.2	<i>L'offerta abitativa</i>	<i>36</i>
3.3.3	<i>Il fabbisogno abitativo</i>	<i>38</i>
4	SOSTENIBILITÀ E QUALITÀ DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	39
4.1	INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI.....	39
4.2	ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	40
4.3	PROMOZIONE DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE.....	40
4.4	DOTAZIONI ECOLOGICHE ED AMBIENTALI.....	41
4.5	OBIETTIVI E STRATEGIE DI INTERVENTO PER LA QUALITÀ DELLE DOTAZIONI ECOLOGICHE ED AMBIENTALI.....	42
4.5.1	<i>Costruzione di reti ecologiche come elemento di massimizzazione degli effetti di rigenerazione ecologica nei confronti della città e del territorio.....</i>	<i>42</i>
4.5.2	<i>Miglioramento della biocapacità territoriale attraverso la qualificazione delle piantumazioni.....</i>	<i>44</i>
4.5.3	<i>Il risparmio energetico nei grandi e nei piccoli interventi e fonti rinnovabili</i>	<i>44</i>
4.5.4	<i>Gestione dei rifiuti urbani.....</i>	<i>46</i>
4.5.5	<i>Adeguatezza delle infrastrutture per lo smaltimento e depurazione dei reflui.....</i>	<i>46</i>
4.5.6	<i>Rumore e qualità dell'aria</i>	<i>46</i>
4.5.7	<i>Campi elettromagnetici.....</i>	<i>47</i>
5	STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE	48
5.1	VALORI RICONOSCIUTI	48
5.1.1	<i>Qualificazione e tutela degli elementi di identità culturale</i>	<i>48</i>
5.1.2	<i>Qualificazione del paesaggio tra tutela dell'identità e controllo della trasformazione... ..</i>	<i>49</i>
5.2	POTENZIALITÀ	50

5.2.1	Centralità e riqualificazione urbana.....	50
5.2.2	Criticità e potenzialità.....	50
5.3	AZIONI E STRATEGIE NEI SETTORI URBANI.....	52
5.3.1	Settore 1 - Croce – Canale.....	53
5.3.2	Settore 2 - Zona industriale Nord – Via del Lavoro.....	54
5.3.3	Settore 3 - Centro Lido.....	56
5.3.4	Settore 4 Centro Garibaldi.....	57
5.3.5	Settore 5 Bolero	59
5.3.6	Settore 6 – Marullina	60
5.3.7	Settore 7 - Belvedere-Faianello	61
5.3.8	Settore 8 – S. Biagio.....	63
5.3.9	Settore 9 - Ceretolo.....	64
5.3.10	Settore 10 – Riale	65
5.3.11	Settore 11 – Arcobaleno.....	65
5.3.12	Settore 12 – Meridiana.....	67
5.3.13	Il Lungofiume cittadino (intersettore).....	68
5.3.14	Il sistema collinare (intersettore).....	69
5.4	VERIFICHE DELLA CAPACITÀ DEL PIANO (DAL FABBISOGNO ABITATIVO AL DIMENSIONAMENTO).....	71
5.5	IL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO 75	
5.5.1	L'edilizia residenziale sociale e gli strumenti urbanistici delle politiche abitative	75
5.5.2	Stima del fabbisogno reale di edilizia residenziale sociale.....	76
5.5.3	Stima del fabbisogno potenziale di edilizia residenziale sociale	78
5.5.4	Ipotesi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale	81
5.6	IL DIMENSIONAMENTO DEL SETTORE PRODUTTIVO, COMMERCIALE E TERZIARIO.....	82
5.6.1	Il settore produttivo terziario	82
5.6.2	Il settore produttivo e terziario nel quadrante nord ovest.....	83
5.6.3	Il settore produttivo e terziario nel quadrante sud est	84
5.6.4	Il sistema commerciale al dettaglio.....	85
5.7	DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	86
5.7.1	Verifica della dotazione degli standard a scala comunale.....	86
5.7.2	Verifica della dotazione degli standard per singoli settori	88
5.7.3	Dimensionamento delle strutture scolastiche.....	93
6	PROGETTO DI RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	101
6.1	INDIRIZZI METODOLOGICI	101
6.2	INDIVIDUAZIONE DI SPECIE GUIDA PER LA RETE ECOLOGICA	102
6.3	CONFRONTO FRA LA PROPOSTA DI RETE ECOLOGICA E GLI ALTRI ASSETTI INSEDIATIVI ED INFRASTRUTTURALI ESISTENTI O PREVISTI NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE.....	103
6.4	PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI RETE ECOLOGICA	104
6.4.1	Realizzazione della Carta di Rete Ecologica Locale	104
6.4.2	Individuazione degli scenari ecologici di riferimento.....	105
7	ATTUAZIONE DELLE STRATEGIE: PEREQUAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ.....	111
7.1	LA PEREQUAZIONE URBANISTICA NELLA VARIANTE DI RIQUALIFICAZIONE	111
7.1.1	Regole di perequazione urbanistica	111
7.1.2	La classificazione dei suoli	112
7.1.3	Gli ambiti principali di classificazione	112
7.1.4	Gli indici perequativi privati.....	113
7.1.5	SCA: l'unità di misura dell'ICE.....	114
7.1.6	Dall'ICE alla QTR per destinazione d'uso	115
7.1.7	Applicazione della perequazione urbanistica negli ambiti di riqualificazione	115
7.2	IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ	116
7.2.1	Criteri per la determinazione del contributo di sostenibilità.....	117

1 L'IMPOSTAZIONE DELLA VARIANTE DI RIQUALIFICAZIONE

1.1 IL DOCUMENTO PRELIMINARE

Il Documento Preliminare individua le linee portanti della Variante al PSC da attivare, delineandone gli obiettivi generali e le scelte strategiche di assetto del territorio cui corrispondono i limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile, con riferimento specifico agli ambiti interessati dalla presente variante, sempre tenendo conto delle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato.

Il Documento Preliminare di Variante sviluppa come elementi costitutivi:

- 1) la trasformazione edilizia ed urbanistica di **alcune parti** del tessuto urbano consolidato che sono entrate in condizioni di degrado o di dismissione posteriormente alla data di vigenza del Piano Urbanistico Comunale
- 2) l'aggiornamento del dimensionamento del PSC in relazione alla individuazione del fabbisogno e alla modifica di quelle stesse **parti** del tessuto urbano
- 3) il dimensionamento della quota di Edilizia Residenziale Sociale così come introdotto con LR 6/2009
- 4) il potenziamento delle dotazioni territoriali in relazione al nuovo dimensionamento del PSC
- 5) la classificazione delle strade operata dal nuovo PGTU approvato nel 2010
- 6) l'adeguamento alla pianificazione provinciale e di bacino
- 7) l'approfondimento della microzonazione sismica e l'aggiornamento della relazione geologica
- 8) l'aggiornamento della zonizzazione acustica
- 9) la definizione alla scala comunale della rete ecologica

In considerazione che il vigente PSC deriva dalla individuazione dei contenuti strategici e strutturali del previgente PRG ai sensi dell'art. 43 della LR 20/2000, si è preferito dare al Documento Preliminare una struttura organica rispetto alla pianificazione vigente, valutando con specifici approfondimenti le **modifiche puntuali** apportate con la presente variante.

Conseguentemente il Documento Preliminare riferisce gli aspetti puntuali di variante alla strategia generale organizzando la trattazione nei seguenti argomenti:

- a) la definizione del rapporto tra le scelte di pianificazione dello strumento urbanistico comunale e la pianificazione generale e settoriale sovraordinata;
- b) gli obiettivi generali di sviluppo, di riqualificazione del territorio e di salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente;
- c) gli elementi di coordinamento ed indirizzo della futura pianificazione operativa di settore.
- d) la definizione di massima degli obiettivi di sostenibilità e dei limiti e condizioni d'uso del territorio allo sviluppo sostenibile;
- e) l'indicazione dei contenuti strategici della variante al piano;

1.2 OBIETTIVI GENERALI

Con l'anno 2009 si conclude il processo di traduzione (il cosiddetto spacchettamento)¹ dei contenuti innovativi dello strumento Piano Regolatore Generale (PRG) e si apre una nuova fase di pianificazione coerente con la legge urbanistica regionale n. 20/2000 che articola la pianificazione comunale in tre strumenti collegati che possono affrontare le problematiche della trasformazione o della conservazione del territorio separando gli obiettivi da perseguire nel medio periodo (Piano strutturale comunale – PSC) dalle azioni quotidiane necessarie per renderli concreti (Piano Operativo comunale – POC e Regolamento urbanistico edilizio – RUE).

Considerata ormai terminata la fase dello sviluppo urbano, la pianificazione urbanistica si rivolge ora al consolidamento dei tessuti urbani esistenti o in fase di ultimazione, si tratta di obiettivi che la nuova forma del Piano a tre velocità (PSC, POC, RUE) può raggiungere con maggiore efficacia facendo convergere tutte le diverse azioni della pubblica amministrazione verso lo sviluppo sostenibile del territorio nei diversi aspetti:

- a) la salvaguardia dei valori dell'ecosistema urbano e ambientale,
- b) l'efficienza economica,
- c) l'equità sociale (offerta di abitazione, lavoro, svago).

In questo contesto il PSC vigente individua i Valori naturali, identitari, economici e di equità da salvaguardare e conservare, e le Potenzialità di miglioramento per la tutela ambientale, per il sistema economico e per l'equità sociale da perseguire. E, insieme ai Valori e alle Potenzialità, delinea le strategie di cambiamento nel rapporto pubblico-privato necessarie a conservare i Valori e cogliere nel modo migliore le Potenzialità. Tra queste strategie permangono i criteri di perequazione utilizzati fin dal Prg del 1989

Il POC dovrà in seguito contestualizzare gli interventi pubblici necessari alla crescita della sostenibilità del territorio, le compensazioni ai privati per raggiungere il livello di fattibilità necessario a concretizzare questi obiettivi anno dopo anno secondo un programma definito nel Documento per la qualità urbana che fa parte del POC.

1.3 LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

La LR 20/2000 propone una interessante lettura alla luce di un percorso segnato dalle "tappe" più importanti del concetto di sviluppo, articolate dall'evolversi delle relazioni fra scienza, politica e mondo sociale. Così, se fra gli anni Cinquanta e Ottanta appariva predominante la "teoria della crescita" basata sul primato di variabili di natura economica (reddito, occupazione, produttività), dalla metà degli anni Ottanta ai primi anni Novanta si è affermato il concetto di "sviluppo umano", aperto verso altri obiettivi finalizzati al miglioramento della qualità della vita e dei diritti dell'uomo, considerandosi oltre agli standard strettamente economici anche i livelli di istruzione, la sanità, la cultura, il tempo libero le relazioni, l'accesso alla casa che la LR 20 ri-assume nel concetto di DOTAZIONI TERRITORIALI. Dagli anni Novanta si è affermata la necessità di garantire elevati standard ambientali di biodiversità e di riequilibrio della funzione naturale del territorio rispetto a quelle economiche e sociali che la LR 20 ri-assume nel concetto di DOTAZIONI ECOLOGICHE

La LR 20/2000 introduce il principio dello sviluppo sostenibile, che si accredita in seno alle politiche per la città e per il territorio. Questo approccio "integra" con lo sviluppo economico e umano un terzo aspetto: quello ambientale. Propone, quindi, oltre all'ampliamento degli obiettivi, una concezione più complessa dello sviluppo. Essa non si riassume nella semplice

¹ Approvazione con d.C.C. n° 49 del 21.04.2009

somma dei tre traguardi da raggiungere (integrità ambientale, efficienza economica e equità sociale), ma teorizza l'interdipendenza di queste variabili, delle relative politiche nonché degli interventi. E introduce la necessità di individuare spazi di compensazione ambientale all'urbanizzazione, che definisce DOTAZIONI ECOLOGICO-AMBIENTALI.

La città, per il suo peso demografico, per le trasformazioni veloci e le dinamiche di carico ambientale e di consumo delle risorse di cui è oggetto, ma anche per le relazioni di scala che ha con il suo intorno, con la provincia o con la regione, rappresenta il luogo più indicato per misurare i livelli dello "sviluppo umano".

Gli ambienti urbani, con i loro conflitti e le loro tensioni, vanno considerati come dei veri e propri ecosistemi, al pari delle foreste, dei fiumi o delle colline, con le loro proprie diversità locali. Per governare queste realtà complesse e variabili la LR 20 ha avviato un sistema articolato in più strumenti (PTCP, PSC, POC e RUE) che servono a riferire i problemi ai territori interessati, che operano su scale temporali differenti e che nella loro integrazione funzionano sul modello di verifica di impatto ambientale AZIONE/PRESSIONE/RISPOSTA. Pertanto, ogni scelta della variante al PSC dovrà essere misurata e valutata attraverso lo strumento della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT).

Nel quadro della "biodiversità" degli ambienti naturali e umani, ogni territorio rappresenta in sé un ambiente unico. Esso va salvaguardato proprio per i suoi caratteri individuali e originali, non soltanto fisici, ma anche geografici e tradizionali. Tale approccio intende definire il progetto di Casalecchio assumendo come riferimento Casalecchio stessa.

Attraverso il concetto di "riqualificazione sostenibile", si vuole mettere l'accento sulle "capacità riproduttive" delle risorse del territorio e sui limiti della "capacità di carico" dell'ecosistema territoriale da cui dipende la comunità casalecchiese. Il significato di questo approccio, che vuole individuare nuove relazioni tra l'ecosistema urbano e quello naturale, è chiarito nei paragrafi che seguono.

1.4 I PERCORSI PARTECIPATIVI ASSOCIATI ALLA FORMAZIONE DEL PSC

Nonostante gli sforzi compiuti e la ricchezza costituita – in particolare nella nostra Regione – da forme di organizzazione “dal basso” della vita culturale e sociale (associazionismo in vari settori, attività di circoli, parrocchie, partiti e sindacati) permane una frattura tra “addetti ai lavori” (amministratori e tecnici) e cittadini (singoli e associati), in quanto gli strumenti e le modalità concepiti per concorrere concretamente – nelle varie fasi di progettazione, di gestione, di valutazione – alla definizione delle strategie e delle scelte di trasformazione dello spazio urbano e del territorio appaiono relativamente diffusi .

Amministrazione e soggetti attuatori devono poter sviluppare in modo trasparente, secondo criteri e parametri noti, le valutazioni sulle opportunità di trasformazione del territorio, sulle esigenze di modernizzazione, sui bisogni o dotazioni di infrastrutture e servizi, fino alle modalità di finanziamento e gestione.

L'insieme delle problematiche ambientali risulta sempre più preminente in termini sia di esigenze di tutela e riqualificazione del territorio e del paesaggio, sia di valutazione della compatibilità ambientale degli interventi; appare, pertanto, sempre più esplicita l'esigenza di un approccio ecologico complessivo alla pianificazione territoriale secondo metodologie tecnico-scientifiche e non in base alle affermazioni di principio. La sostenibilità ambientale va costruita in primo luogo, ma non soltanto, attraverso un approccio strettamente tecnico. Rilevano, in tal modo, la misura delle esigenze di protezione e risanamento, la costruzione delle garanzie di sicurezza per l'uomo e per l'ambiente, l'efficienza nell'utilizzo delle risorse,

ed in particolare di quelle non rinnovabili, il bilancio ecologico positivo degli interventi programmati.

Tuttavia, per definire sostenibile da parte di una comunità un complesso di scelte che riguardano l'ambiente e il territorio è indispensabile includere anche la dimensione sociale e culturale, intesa come capacità di attribuire valori e significati collettivi, di istituire gerarchie che guidino le scelte in rapporto a valori etici e ad obiettivi di solidarietà, di equità, di qualità della vita, di sicurezza sociale più estesa. La valutazione di sostenibilità è l'esito della condivisione sociale di un progetto per il territorio e l'ambiente.

La Conferenza di pianificazione che è stata aperta per definire i contenuti della variante al PSC per la riqualificazione urbana ha visto partecipare molti enti istituzionalmente competenti alla definizione dei diversi aspetti della pianificazione territoriale. La Conferenza è condotta secondo il principio della sussidiarietà – affermato dalla LR 20/2000 - che richiede l'apporto coordinato di soggetti istituzionali diversi per definire finalità di interesse comune.

L'accordo di pianificazione da definire in sede di Conferenza riguarderà i ruoli dei soggetti che concorrono alle politiche e dovrà superare rigide visioni di competenza o di campo – pubblico o privato – in modo da assumere una logica di funzionalità del ruolo rispetto all'obiettivo: ad esempio il vantaggio collettivo che deriva da un intervento privato, il valore per i privati che deriva da un intervento pubblico, oppure il valore intercomunale che deriva da un intervento locale.

Con tale approccio sarà possibile fare della pianificazione un vero e proprio strumento che consente visioni condivise e realizzabili, utilizzando strumenti come lo studio di fattibilità, le valutazioni di sostenibilità, i bilanci costi/benefici e tutti gli strumenti per una equa distribuzione degli onori e degli oneri connessi alla pianificazione del territorio, che garantiranno un controllo trasparente dei tempi e degli esiti.

Per tali motivi è utile affiancare al percorso istituzionale della Conferenza di pianificazione, quelle forme di partecipazione allargate che la LR 20 individua, coinvolgendo così le componenti della società all'avvio del percorso istituzionale di formazione della variante urbanistica perché il dibattito si mantenga vivo in tutte le fasi della definizione del progetto.

1.5 IL RAPPORTO PUBBLICO-PRIVATO

La questione dell'equilibrio sostenibile nella trasformazione urbana riguarda anche il rapporto tra pubblico e privato che viene sviluppato attraverso la metodologia perequativa, al fine di garantire l'equità di trattamento - a parità di condizioni di fatto e di diritto - dei proprietari dei suoli da trasformare. Alla perequazione urbanistica viene affiancata la questione del concorso dei privati al riequilibrio della pressione che i nuovi carichi urbanistici generati dalle trasformazioni delle parti private della città esercitano sulla città pubblica. Tale riequilibrio è indispensabile per la sostenibilità del sistema territoriale generale.

La presente variante riguarda la riqualificazione di parti limitate del sistema urbano (dimesse o conflittuali con il contesto), mentre l'attività di riequilibrio della condizione di sostenibilità riguarda l'efficientamento dell'intero sistema territoriale. Non essendo dunque riferibile in via diretta l'intervento privato all'intervento pubblico, si intende adottare il sistema compensativo ricorrendo alla richiesta ai privati di assicurare al Comune un contributo di sostenibilità. Tale contributo potrà consistere in un contributo economico o nella realizzazione di opere pubbliche scelte all'interno di un menù individuato dal Comune in sede di formazione dei POC. Al fine di assicurare trasparenza al processo di formazione dei POC, la variante al PSC prevede che questi vengano formati attraverso Concorsi concorrenziali di evidenza pubblica.

1.6 LA RIQUALIFICAZIONE URBANA COME STRATEGIA

La LR 20/2000 promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente. All'interno del PSC vigente del Comune di Casalecchio sono stati assunti i contenuti già deliberati dal Consiglio Comunale il 2.12.1999 all'interno del Programma di Riqualificazione urbana denominato "la forma nella città" che individuava i seguenti obiettivi:

- la qualificazione dell'accesso a nord anche come luogo di interscambio tra diversi tipi di mobilità metropolitana,
- il riuso del centro cittadino come polo di aggregazione e di servizio ai cittadini dei quartieri centrali e ai cittadini dell'area metropolitana,
- il potenziamento del Parco Fluviale del Reno (oggetto di uno specifico Programma di Valorizzazione), grande area ambientale e di svago al servizio dell'area metropolitana bolognese,
- la composizione dei conflitti tra usi contrastanti, generati dal modificarsi nel tempo del ruolo urbano di Casalecchio, anche attraverso il riutilizzo di alcuni contenitori dismessi
- il recupero dell'area sud, residenziale e produttiva, sia in termini di riqualificazione degli insediamenti produttivi, sia in termini di collegamento del quartiere di S. Biagio oggetto dello specifico accordo di programma.
- la riqualificazione delle infrastrutture interne, fra cui la rete dei percorsi ciclopeditoni e le reti elettriche e fognarie, la riqualificazione delle aree verdi pubbliche di vicinato, la riorganizzazione dei sistemi commerciale e scolastico.

Quel programma di riqualificazione era dedicato alla ridefinizione del sistema dei ruoli della parte di città compresa tra la Porrettana e il Fiume Reno, per la costruzione di un sistema di spazi pubblici e privati che offrano ai cittadini, oltre ai servizi propri di un luogo cittadino, anche la forma di un tessuto con i connotati propri della città, con i suoi luoghi notevoli, i suoi spazi commerciali, le sue stazioni, i suoi giardini, i suoi monumenti e il suo ambiente naturale. In tal modo Casalecchio si qualifica con una propria urbanità autonoma e contemporaneamente complementare a quella della più vasta Città Metropolitana.

Tali obiettivi vengono sostenuti da un denominatore comune dello sviluppo, inteso come "sostenibilità nel futuro" introdotto attraverso i livelli interagenti della pianificazione (PTCP, PSC, POC e RUE) e agli strumenti di verifica degli impatti ambientali introdotti attraverso valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT).

La presente variante si pone l'obiettivo di integrare quelle scelte per le parti centrali della città allargandone i confini:

- sotto il profilo territoriale estendendo la riqualificazione anche alle aree degradate nei settori Croce-Canale, Centro-Lido, Centro-Garibaldi, Faianello-Michelangelo, San Biagio, Marullina, Ceratolo; Bolero, individuando gli ambiti e gli obiettivi della riqualificazione sostenibile nel PSC e il cronoprogramma delle azioni nel POC
- sotto il profilo edilizio, estendendo la riqualificazione energetica e biocompatibile degli edifici anche ai piccoli interventi di ristrutturazione edilizia individuando regole di trasformazione nel RUE al fine di proporsi come un ampio progetto di "riqualificazione sostenibile" e di allinearsi alla pianificazione settoriale del PEC (Piano Energetico Comunale)
- sotto il profilo ambientale attraverso l'individuazione e lo sviluppo di un progetto di rete ecologica per la tutela e la valorizzazione degli elementi naturali da porre in connessione fra loro a compensazione della forte pressione antropica sul sistema ambientale.

Il metodo consiste nel riconoscimento dei valori esistenti nel territorio comunale e nella loro conservazione. La conservazione dei valori urbani e territoriali diviene anche occasione per la revisione, attraverso la presente Variante, di quelle aree il cui utilizzo è attualmente in conflitto con gli elementi di qualità che si vogliono conservare. Si tratta di contenitori generalmente dimessi o comunque di vecchi edifici industriali attorno ai quali è cresciuta la città e che, quindi, non avrebbe più senso confermare nella vecchia, decaduta, funzione produttiva. Questi edifici sono la vecchia fabbrica **Hatu**, la vecchia Fabbrica **Norma**, la vecchia argenteria **Clementi**, un vecchio capannone produttivo in fondo a via **A.Costa**.

La Variante individua inoltre strategie di riqualificazione per le aree di proprietà pubblica che oggi si presentano come tessuti urbani incompleti e scarsamente collegati, a livello formale e funzionale, con l'intorno. Nello specifico si tratta della riqualificazione dell'area **Libertà** (posta fra l'abitato di Ceretolo e il centro scolastico omonimo), dell'area **Carbonari** (che si frappone tra la via omonima e il piazzale della nuova stazione ferroviaria Garibaldi), dell'area **Ceretolo** (destinata ad attrezzature religiose e ad oggi non utilizzata) e), dell'area **Puccini** (posta tra le vie Puccini e da Vinci)

Invece nei casi delle aree **Bolero**, **Michelangelo** e **Bastia**, che corrispondono a vecchi tessuti misti di capannoni e abitazioni, la Variante intende affrontare il fenomeno della dismissione esteso oltre la dimensione del singolo lotto produttivo per interessare parti complesse di tessuto urbano consolidato. In queste situazioni si è ritenuto più opportuno individuare il perimetro degli ambiti da riqualificare, rinviando al POC l'elaborazione di tattiche adeguate al contesto in relazione al grado di propensione al cambiamento delle diverse parti del tessuto da riqualificare.

La Variante affronta anche il tema della riqualificazione dell'area chiamata **Oikos**, considerando che la funzione alberghiera immaginata dalla Pianificazione vigente non ha avuto attuazione ad oltre dieci anni dalla originaria previsione.

Ed inoltre si occupa della ricucitura e completamento di alcune parti del tessuto urbano oggi scarsamente definite dal punto di vista formale e funzionale: l'area denominata **Zona B Est** (che andrebbe a fungere da collegamento fra il polo funzionale della Zona B e l'abitato residenziale Arcobaleno), il lotto oggi occupato dall'edificio della **Coop Adriatica** (oggi elemento in conflitto formale con il tessuto circostante) e il lotto **Mazzetti** (frapposto tra le vie Puccini e da Vinci).

Le strategie di riqualificazione della Variante interessano anche la trasformazione di due ambiti a destinazione non residenziale:

- la riqualificazione del nuovo nodo urbano compreso tra il supermercato **Coop Adriatica** di via Marconi e la Galleria Ronzani, attraverso l'ampliamento del supermercato e la riqualificazione del sistema dei collegamenti urbani
- la trasformazione ad uso terziario e commerciale dell'ambito produttivo di **Via Cimarosa-Cilea**
- la trasformazione ad uso terziario dell'ex **Caserma Vigili del Fuoco** localizzata nella zona Industriale a ridosso di via del Lavoro

Inoltre la variante si occupa del miglioramento dell'offerta scolastica attraverso la dismissione delle scuole **Zacconi e Rubini** e la realizzazione di un nuovo edificio scolastico nell'ambito di trasformazione Norma

La Variante recepisce anche alcuni accordi urbanistici attivati:

- l'accordo ex art. 18 relativo alla acquisizione alla proprietà comunale della corte **S.Gaetano** (al parco della Chiusa) mediante il trasferimento di edificabilità nell'area **Sapaba**
- l'accordo ex art. 18 relativo alla acquisizione alla proprietà comunale del parco di **Villa Volpe** riconoscendo l'edificabilità perequativa in un'area a margine del parco stesso

e due accordi territoriali per lo sviluppo di poli funzionali:

- l'accordo territoriale **Futur Show Station**, sottoscritto in data 4/11/2010 fra Provincia di Bologna, Comune di Casalecchio di Reno, Comune di Zola Predosa e Unione dei Comuni della Val Samoggia
- l'accordo territoriale **Art Science Center** fra Provincia di Bologna, Comune di Casalecchio di Reno e Comune di Sasso Marconi, il cui schema è stato approvato in data 23/07/2012 con delibera del Consiglio n. 36.

La Variante conferma inoltre le previsioni contenute nel Psc vigente per gli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva (area **Tiro a Volo** e area **Vivai Betti**) e dell'ambito a destinazione ricettiva (**Albergo del Sole**).

In questo quadro il rapporto pubblico-privato viene risolto attraverso un metodo di perequazione urbanistica generalizzata in cui, all'utilizzo dei suoli per edificazione privata, viene affiancata la realizzazione di opere pubbliche con costi assai ridotti per l'Amministrazione comunale. In questa maniera la città privata e quella pubblica crescono in complementarità. **E' questo il quadro in cui trovano coerenza gli interventi di riqualificazione sopra descritti che possono essere visti come la modifica di alcune tessere del vasto mosaico già definito dal PSC vigente, tutti tesi a consolidare a Casalecchio la forma della città con luoghi nodali, spazi pubblici e tessuti urbani seriali affiancata dalle aree collinari dell'Eremo e del Parco della Chiusa ad alto valore ambientale.**

L'approccio alla riqualificazione sostenibile comporta di considerare anche gli interventi di trasformazione al pari degli interventi di conservazione come condizioni indispensabili per la qualità ambientale del progetto urbanistico e di ragionare in termini di concreti bilanci ambientali della trasformazione, misurando quindi gli effetti reali che tali trasformazioni producono sull'ambiente. La struttura geografica del territorio, composto di parti fra loro separate da forti elementi di discontinuità, propone il metodo di considerare proprio tali parti come la struttura territoriale da cui partire per definire gli elementi di ricucitura delle singole porzioni in un sistema di rete geografica organizzata intorno agli spazi pubblici e di pubblica fruizione

1.6.1 Il percorso metodologico

La presente Variante di Riqualificazione si pone l'obiettivo di considerare lo sviluppo del territorio di Casalecchio di Reno in un'ottica di riconoscimento e tutela dei valori urbani e ambientali, attraverso un modello di trasformazione territoriale basato sulla "riqualificazione sostenibile". Tale approccio vuole mettere l'accento sulle "capacità riproduttive" delle risorse del territorio e sui limiti delle "capacità di carico" dell'ecosistema territoriale da cui dipende la comunità casalecchiese.

All'interno di questa ottica, il percorso metodologico della variante individua 3 passaggi analitici e progettuali che mettono in stretta relazione la necessità di rispondere al nuovo fabbisogno abitativo con la risoluzione delle criticità ed emergenze del territorio.

- 1) Ridefinizione del fabbisogno abitativo del territorio, sulla base delle previsioni di evoluzioni demografica aggiornate sui dati della struttura della popolazione attuale e sui recenti parametri e ed indici socio-economici del territorio.
Tale analisi permette di stimare il fabbisogno di alloggi per i prossimi 15 anni, mettendo a confronto la *domanda abitativa* (incremento nuclei familiari per evoluzione) e l'*offerta abitativa* (disponibilità di alloggi, esistenti e programmati PSC vigente)
- 2) Individuazione delle criticità e delle potenzialità del territorio, attraverso un'analisi condotta per singolo settore urbano
- 3) Individuazione delle aree urbane in condizioni di criticità in cui intervenire attraverso azioni di riqualificazione e riconversione formale e funzionale così da dare risposta al fabbisogno abitativo precedentemente stimato senza con ciò consumare ulteriori parti del territorio

Il dimensionamento di lungo periodo della variante di riqualificazione al PSC di Casalecchio discende in primo luogo:

- dall'applicazione degli indici perequativi ai diversi ambiti di trasformazione che compongono il territorio, in funzione del riconoscimento del loro stato di fatto e di diritto;
- dagli indirizzi circa i limiti fisici all'espansione urbana e le limitazioni degli usi, definiti attraverso le salvaguardie strategiche del PSC vigente;
- dai nuovi standard ambientali che, insieme ai tradizionali standard funzionali, devono osservarsi in tutte le azioni di trasformazione urbanistica, che sono definiti dal POC e dal RUE.

E' bene precisare che il dimensionamento della variante al PSC in termini di abitazioni in aggiunta a quelle già previste riguarda esclusivamente le aree di riqualificazione urbanistica. Attraverso la variante attivata nessun nuovo insediamento intaccherà il territorio aperto mentre le uniche azioni di trasformazione urbanistica prevedibili riguardano limitate aree dimesse residue, o la cui delocalizzazione è condizione indispensabile per il loro inserimento nel POC.

Infine il dimensionamento del PSC viene confrontato con la capacità di sostenere il carico urbanistico da parte degli ambiti di riqualificazione individuati, in questa maniera viene definito il fabbisogno sostenibile della Variante

1.6.2 La suddivisione del territorio per parti

Come emerge dal quadro conoscitivo, il territorio di Casalecchio è articolato in settori definiti da fratture fisiche, ma non sempre all'interno di ciascuna di esse si sono sviluppati luoghi dotati di caratteri di centralità; o in alcuni casi, dove si sono localizzate funzioni aventi queste potenzialità, si riscontrano incompatibilità funzionali e formali rispetto al restante tessuto urbano. La finalità che si propone la Variante per la riqualificazione è quella di promuovere lo sviluppo di ciascuna parte del territorio in cui interviene conferendole un'identità più riconoscibile e una maggiore compiutezza formale e funzionale.

Il territorio di Casalecchio presenta una struttura urbana policentrica che è la diretta conseguenza dello sviluppo di nuclei storici indipendenti che solo in età moderna si sono saldati fra loro (Ceretolo, S. Biagio, Croce, Centro, Garibaldi, Tripoli). Il carattere fortemente frazionato del tessuto urbano è da ricondurre a cause di natura morfologica e infrastrutturale,

poiché l'intero territorio di Casalecchio è attraversato da elementi lineari quali il fiume Reno e gli assi viari di livello superiore (autostrada A1, Ferrovia, Porrettana, Bazzanese) che segnano profonde divisioni e rafforzano la tendenziale separazione dei vari settori che compongono l'insieme urbano.

Proprio in ragione di questa sua caratteristica strutturale, il territorio di Casalecchio si presta ad essere considerato come la risultante dell'interazione di differenti parti di territorio dotate di una loro unità e autonomia, sia dal punto di vista morfologico che funzionale. E' bene sottolineare, tuttavia, che questo tipo di approccio all'analisi territoriale non vuole ridurre il sistema urbano di Casalecchio ad una mera somma delle parti; non si rinuncia infatti mai ad una visione d'insieme che tenga in considerazione le relazioni complesse, i flussi, gli scambi che avvengono all'interno dell'intera città e che concepisca l'insieme urbano come "un tutto che è maggiore della somma delle sue parti".

L'individuazione e la comprensione dei settori urbani che compongono la città di Casalecchio, già acquisita dal PSC vigente, è quindi funzionale ad individuare, all'interno di ogni parte, le potenzialità e le criticità che favoriscono o impediscono il raggiungimento di una compiutezza strutturale e di un'autonomia funzionale, tali da rendere ogni parte una realtà urbana complessa e dotata di una propria identità ben riconoscibile che si collega agli elementi identitari delle altre parti del sistema.

La logica utilizzata per l'individuazione delle singole parti ha innanzitutto posto l'accento su quelle barriere lineari (artificiali o naturali) che nel territorio di Casalecchio, costituiscono degli elementi di divisione molto marcati. Il fiume Reno, l'autostrada, le linee ferroviarie e, per certi versi la stessa vecchia Porrettana costituiscono infatti elementi di forte discontinuità territoriale.

Le grandi fratture che segnano il tessuto urbano individuano, come emerge dal Quadro conoscitivo, diverse porzioni territoriali che presentano al loro interno molte caratteristiche di omogeneità e unità strutturale o per il periodo storico di costruzione o per la tradizione di separatezza dalle altre parti. Si sono così individuate 12 parti, che chiameremo settori urbani in cui è scomponibile il tessuto urbano di Casalecchio di Reno e per ognuna di queste si è proceduto ad individuare i livelli di dotazioni territoriali esistenti e delle potenzialità di prospettiva, così da ottenere un quadro completo delle dotazione di ciascuna singola area.

Le parti individuate sono:

Settore Urbano 1	CROCE-CANALE
Settore Urbano 2	INDUSTRIALE VIA DEL LAVORO
Settore Urbano 3	CENTRO-LIDO
Settore Urbano 4	GARIBALDI-STADIO
Settore Urbano 5	INDUSTRIALE NORD
Settore Urbano 6	MARULLINA DANTE
Settore Urbano 7	BELVEDERE
Settore Urbano 8	FAIANELLO-S.BIAGIO
Settore Urbano 9	CERETOLO
Settore Urbano 10	RIALE
Settore Urbano 11	GALVANO
Settore Urbano 12	MERIDIANA

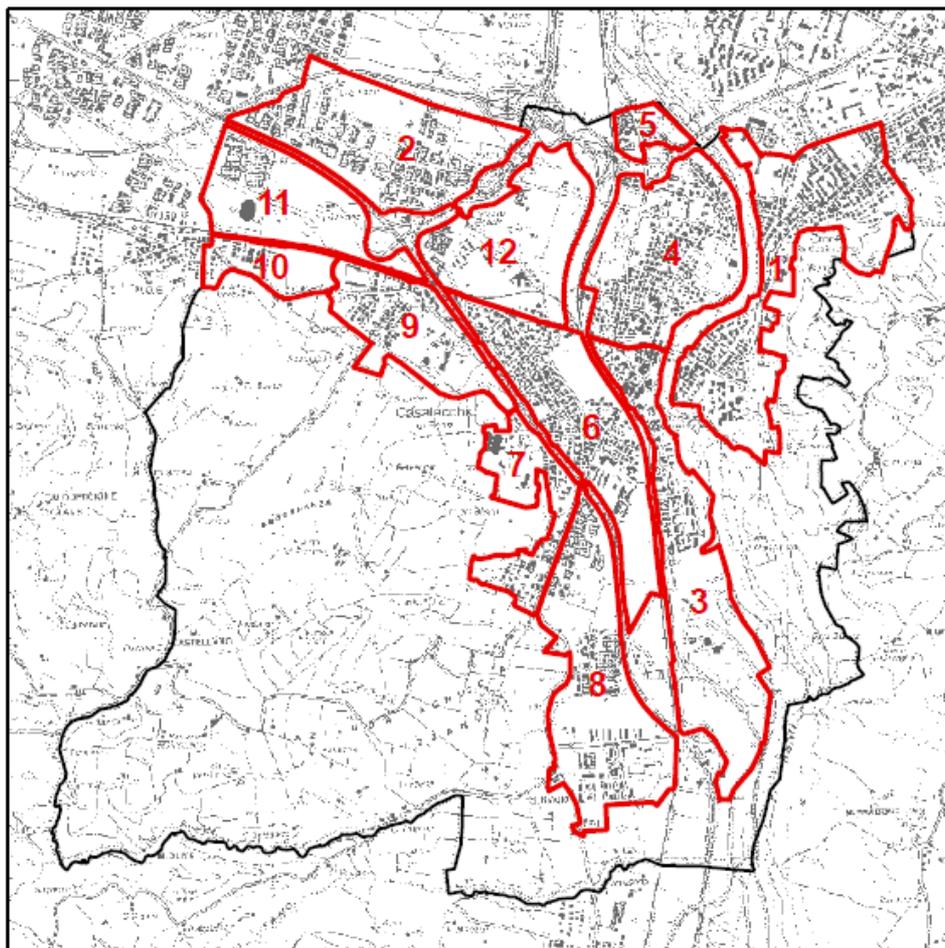


Fig. 1 - I 12 Settori Urbani individuati dal PSC vigente

L'obiettivo di riqualificazione dell'intero territorio urbano contenuto nella Variante di Riqualificazione al PSC, pone l'esigenza di riconsiderare le logiche e i criteri che sono stati alla base della ripartizione del sistema urbano casalecchiese nella pianificazione della fine degli anni Novanta (definiti nel PSC vigente), anche in virtù dei cambiamenti e delle evoluzioni che hanno interessato il territorio negli ultimi anni.

Nello specifico, la nuova riflessione sul sistema dei luoghi centrali di Casalecchio porta a considerare i singoli settori urbani non solo in funzione degli elementi di divisione che li separano dal resto del territorio, ma soprattutto in riferimento al loro carattere identitario e funzionale, e agli elementi di centralità attorno ai quali si è generata nel corso del tempo la loro struttura urbana e la loro immagine simbolica.

La riconsiderazione dei settori sulla base di una nuova definizione del livello di coerenza dei tessuti urbani, basata non più solamente sul criterio di separazione ma anche sul fattore di centralità, ha portato nello specifico a riconsiderare la ripartizione dell'area che comprende il quartiere S. Biagio e Faianello, trattati nel 1999 come un insieme unico e oggi invece da considerare come due unità territoriali separate e dotate di una loro specifica identità (anche se in corso di definizione). Per il quartiere S. Biagio, l'intervento di riqualificazione promosso con un apposito programma integrato ha messo in evidenza nuovi elementi di centralità che sono stati capaci di conferire maggior carattere identitario e funzionale all'intera area. Invece, per l'area Faianello si attende ancora un processo di riqualificazione che, da un lato, ponga in evidenza il tratto di Porrettana (che la attraversa) come vettore di centralità e non più di divisione e, dall'altro, conduca a trasformare il parco Faianello in elemento identitario e funzionale capace di conferire qualità all'intera area. Si mette quindi in evidenza una nuova ripartizione nel tessuto urbano; in sintesi, il settore Belvedere accorpa l'area residenziale e

produttiva che sorge a margine del parco Faianello, il quale diventa in questo modo l'elemento di centralità e caratterizzazione.

La linea di separazione fra i settori 7 Belvedere e 8 S.Biagio sarà quindi costituita da rio Gamberi che definisce così il limite settentrionale del quartiere S. Biagio, dotato di recente di una nuova configurazione urbanistica e identitaria.

Le parti individuate sono:

Settore Urbano 1	CROCE-CANALE
Settore Urbano 2	ZONA INDUSTRIALE NORD-VIA DEL LAVORO
Settore Urbano 3	CENTRO-LIDO
Settore Urbano 4	CENTRO-GARIBALDI
Settore Urbano 5	BOLERO
Settore Urbano 6	MARULLINA DANTE
Settore Urbano 7	BELVEDERE- FAIANELLO
Settore Urbano 8	SAN BIAGIO
Settore Urbano 9	CERETOLO
Settore Urbano 10	RIALE
Settore Urbano 11	ARCOBALENO
Settore Urbano 12	MERIDIANA

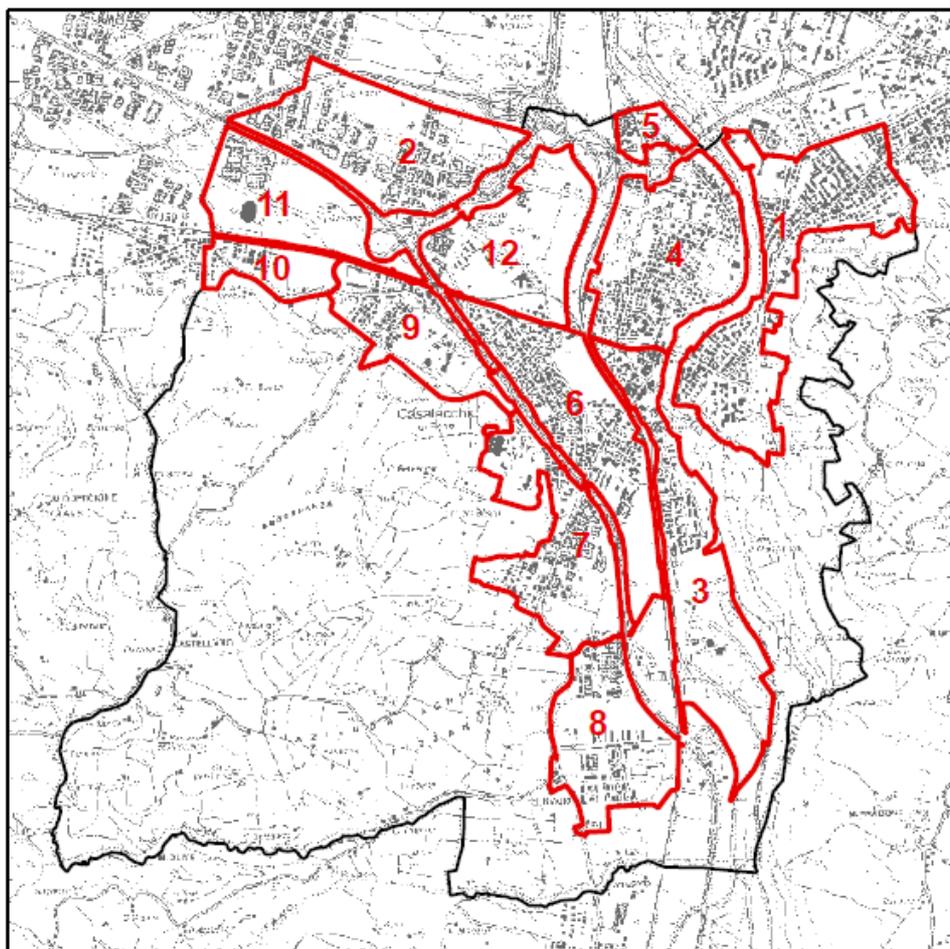


Fig. 2 - I 12 Settori Urbani individuati dalla presente Variante di Riqualificazione

2 SINTESI DELLE INDICAZIONI DEI PIANI SOVRAORDINATI

2.1 INDICAZIONI DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

2.1.1 La conformità al P.T.C.P. della Provincia di Bologna - Politiche e indirizzi per il territorio di Casalecchio

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato dal Consiglio Provinciale il 30 marzo 2004, è lo strumento di riferimento principale a cui il presente documento preliminare si riferisce, nel considerare gli elementi di Variante al Psc introdotti.

Il PTCP pur mantenendosi alla definizione degli interessi sovra comunali, delinea già per molte tematiche, indirizzi di dettaglio per il territorio di Casalecchio di Reno: in particolar modo le indicazioni si riferiscono alle invariati ambientali a cui sono rivolte le politiche di tutela delle risorse finite (Tav. 1 e 2), alle linee di assetto insediativo (Tav. 3), allo schema e alla gerarchia delle infrastrutture, con il riferimento alle relazioni tra la viabilità locale e quella in transito nel territorio bolognese (Tav. 4), alla rete ecologica di livello provinciale, che costituisce il riferimento per la realizzazione di una trama di connessioni fra spazi naturali e seminaturali connotati da un'apprezzabile biodiversità (Tav. 5).

Il PSC del Comune di Casalecchio di Reno oltre a garantire piena conformità al PTCP, assicura una totale acquisizione del contenuto teorico nella formulazione del documento preliminare.

Le analisi e gli indirizzi contenuti nello strumento sovraordinato, proprio perché considerati in un'ottica di scala territoriale, rappresentano la base imprescindibile da cui derivare gli approfondimenti programmatici a scala comunale.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale indica le diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti, la localizzazione di massima delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione, i parchi e le riserve naturali ed infine le linee d'intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica ed idraulico-forestale.

Gli obiettivi di sviluppo e tutela del territorio sono organizzati in tre grandi aree tematiche:

- a) la qualità ambientale,
- b) la qualità del sistema insediativo e dei poli di eccellenza,
- c) l'accessibilità del territorio.

2.1.2 Politiche riferite agli obiettivi di qualità ambientale

In ragione delle sue caratteristiche geo-morfologiche e ambientali il territorio di Casalecchio è interessato nello specifico dalle politiche rivolte alla tutela degli elementi naturali, in primo luogo del fiume Reno e della collina in destra e sinistra fluviale.

Assetto e tutela idrogeologica e dei sistemi idrici

Il PTCP esprime l'esigenza di promuovere progetti di tutela, recupero e valorizzazione delle aree fluviali e perifluviali, prioritariamente laddove queste intersecano o lambiscono i centri urbani e possono quindi assumere la valenza di aree di

compensazione ecologica degli ambienti urbani e di dotazioni territoriali anche per finalità ricreative.

Per quanto riguarda la salvaguardia dell'assetto idrogeologico gli indirizzi di gestione sono tesi alla prevenzione del rischio idrogeologico e mitigazione dei danni conseguenti, mediante la tendenziale eliminazione delle interferenze negative tra instabilità dei versanti e pressione insediativa ed infrastrutturale.

Si promuove inoltre la qualità delle risorse idriche superficiali e sotterranee a livelli adeguati agli usi previsti, consolidandone la tutela ed estendendola all'intera ampiezza dei terrazzi idraulicamente connessi, con esclusione di ulteriori previsioni urbanistiche e/o di utilizzazione che vada a danneggiare o limitare le funzioni idrauliche.

Valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche

Le linee di fondo che guidano le norme in questa materia possono essere sintetizzate in alcuni concetti principali:

- *La ricerca di integrazione tra le diverse politiche* settoriali che generano processi di trasformazione del paesaggio quali le politiche agricole, produttive, infrastrutturali, insediative, e di competizione economica complessiva del territorio e le politiche di salvaguardia ambientale, storico-culturale e paesaggistica;
- *Lo sviluppo di progettualità innovativa*, di elevata qualità, culturalmente appropriata al pregio delle risorse e al loro possibile ruolo economico e orientata all'esaltazione dell'identità paesaggistico-ambientale e culturale;
- *La sperimentazione di iniziative innovative* finalizzate all'offerta di servizi culturali e ricreativi, che perseguano il duplice obiettivo della sostenibilità socioeconomica e di quella culturale-ambientale.

Il PTCP assume l'obiettivo prioritario della tutela, conservazione, miglioramento e valorizzazione degli *ecosistemi* e della *biodiversità* presente nel territorio provinciale attraverso la creazione ed il consolidamento della **rete ecologica**, sulla base del progetto Rete Natura 2000 che individua:

- *"Siti d'Interesse Comunitario proposti (SIC)*
- *"Zone di Protezione Speciale (ZPS)"*, individuate ai sensi della direttiva 79/409/CEE del 2 aprile 1979, concernente la conservazione degli uccelli selvatici
 - valorizzazione delle funzione di riequilibrio ecologico degli elementi naturali per compensare la forte densità insediativa della fascia pedemontana sottostante,
 - valorizzazione della funzione paesaggistica della collina, con riferimento a tutto il territorio ma in particolare alla fascia che comprende i primi versanti collinari visibili dalle zone urbane e dalle infrastrutture della pedecollina e di fondovalle, che costituiscono la 'cornice' paesaggistica delle aree più densamente urbanizzate,
 - valorizzazione della funzione 'turistica' di qualità dei sistemi naturali e paesaggistici

2.1.3 Politiche riferite agli obiettivi di qualità del sistema insediativo e dei poli di eccellenza

Il Ptcp promuove un modello di assetto territoriale che punta a ridurre il consumo di territorio e a valorizzare in modo congiunto e contestuale le risorse e qualità del cuore urbano centrale e quelle degli altri centri e nodi del territorio provinciale. Si parla pertanto di modello di “policentrismo funzionale”.

Le prospettive del modello policentrico si individuano in primo luogo nel promuovere l’integrazione delle funzioni cittadine con quelle del sistema provinciale e regionale, in un disegno equilibrato di sviluppo dei poli funzionali (grandi attrezzature metropolitane, grandi centri distributivi e logistici, grandi insediamenti produttivi) esistenti e di eventuale nuova e motivata localizzazione.

Un modello di assetto territoriale che punta a ridurre il consumo di territorio e a valorizzare in modo congiunto e contestuale le risorse e qualità del cuore urbano centrale e quelle degli altri centri e nodi del territorio provinciale.

Il territorio di Casalecchio di Reno che fa parte del cuore area centrale viene interessato nello specifico da politiche rivolte alla creazione o al consolidamento di polarità funzionali e produttive complesse.

Poli funzionali

Il Ptcp individua, all’interno di uno scenario di sviluppo strategico del territorio provinciale, specifiche politiche ed azioni riguardanti i grandi “poli funzionali”, ossia quegli “*ambiti specializzati che ospitano le grandi funzioni metropolitane e i servizi ad alta attrattività o ad alta specializzazione economica, culturale e sportiva, ricreativa, della mobilità e della logistica, funzioni che in diversi casi rappresentano punti di eccellenza e di qualità del sistema bolognese*”.

All’interno del territorio di Casalecchio, la **zona B** (Settore 11, Arcobaleno) e la **zona A** (Settore 12, Meridiana) costituiscono due dei 34 “oggetti” definiti dal piano provinciale come “eccellenze” del sistema territoriale bolognese.

In riferimento a queste aree specializzate le politiche devono essere rivolte:

- alla valorizzazione della loro dimensione nazionale e internazionale
- al contenimento e riduzione dell’impatto ambientale
- al miglioramento dell’accessibilità, sia con il trasporto collettivo che con quello privato.
- al potenziamento delle condizioni di accessibilità e dell’integrazione del mix funzionale, ossia della compresenza sinergica di più funzioni attrattive nell’ambito dello stesso polo.

Poli produttivi

Il Ptcp individua all’interno del territorio di Casalecchio di Reno un ambito produttivo di rilievo sovra comunale, definendolo come *ambito produttivo consolidato per funzioni miste* manifatturiere e terziarie o la cui evoluzione è indirizzabile verso funzioni miste o terziarie.

Per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale il Ptcp indica le seguenti politiche e azioni da attivare:

- Caratterizzazione di ciascun ambito in base alle proprie condizioni peculiari e potenzialità evolutive, tendendo a mantenere una caratterizzazione più

opportuna delle destinazioni ammissibili, mediante analisi delle specifiche condizioni ambientali e infrastrutturali, anche ai fini di una definizione dei requisiti di compatibilità delle tipologie di attività insediabili;

- Riqualficazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche;
- Utilizzazione, ancora per attività di tipo produttivo, secondarie o terziarie, delle aree e degli insediamenti che si rendano disponibili per dismissione;
- Miglioramento delle condizioni di accessibilità e delle opportunità di organizzazione della logistica; valutazione delle opportunità di gestione manageriale della mobilità degli addetti per l'intero ambito;
- Valutazione dell'entità e tipologia dei consumi energetici ed idrici dell'ambito e dei rifiuti prodotti

In riferimento all'ambito produttivo di rilievo sovra comunale della zona industriale Nord, è stato di recente avviato un Tavolo Tecnico al fine di individuare politiche di sviluppo coordinate con il Comune di Zola Predosa.

2.1.4 Politiche per promuovere la mobilità sostenibile

Il PTCP si pone come obiettivo generale di raggiungere e garantire la sostenibilità del sistema della mobilità. Si tratta di un obiettivo di ampio respiro, correlato a numerosi elementi e a diversi fattori del contesto territoriale.

Gli obiettivi specifici possono essere sintetizzati in:

- ridurre il contributo del settore del trasporto all'emissione di gas climalteranti, che significa in specifico ridurre il numero di Km percorsi con veicoli a motore a combustibili fossili;
- razionalizzare l'offerta di trasporto facendo corrispondere a ogni spostamento la combinazione di modi di trasporto più adeguata ed efficiente dai punti di vista economico e ambientale;
- gestire la domanda di trasporto delle persone in modo da favorire le modalità di spostamento più sostenibili rispetto all'auto privata;
- gestire la domanda di trasporto delle merci in modo da favorire il vettore ferroviario
- sviluppare le modalità di spostamento a piedi e in bicicletta, particolarmente efficienti dal punto di vista economico e ambientale e in grado di garantire flessibilità e velocità per i brevi spostamenti in ambito urbano;
- ridurre l'incidentalità e aumentare la sicurezza della mobilità per tutti gli utenti, a partire dalle categorie più esposte: pedoni e ciclisti;
- far conoscere i costi esterni in modo da consentire l'effettuazione di scelte modali all'insegna della trasparenza e della coerenza;
- promuovere le innovazioni tecnologiche nella direzione della sostenibilità della mobilità;
- promuovere la partecipazione dei cittadini a comportamenti "virtuosi".

Politiche per favorire il trasporto collettivo

Il trasporto collettivo in ambito di bacino è garantito sinergicamente dal Servizio Ferroviario Metropolitano (SFM) e dal sistema di trasporto collettivo di bacino su gomma (suburbano ed extraurbano)

Il Ptcp promuove la specializzazione funzionale delle stazioni e fermate attraverso l'individuazione delle diverse attitudini specifiche di ciascuna stazione:

- attitudine ad essere nodo di interscambio con il trasporto pubblico su gomma,
- attitudine ad essere nodo di interscambio con l'auto privata,
- attitudine per un'utenza prevalentemente di prossimità (accesso prevalente a piedi o bici).

In un sistema integrato diventano quindi centrali i punti di interscambio tra sistema di trasporto collettivo urbano e SFM che devono essere opportunamente individuati e qualificati

Alcune specifiche stazioni SFM (ad alta frequenza di servizio, in quanto servite da più linee) e/o terminali della rete urbana tram-metrò sono particolarmente indicate alla localizzazione di parcheggi scambiatori di rilevanza più 'strategica' in quanto finalizzati ad intercettare quote di utenti diretti in città, provenienti anche da extra-bacino dalla grande rete viaria regionale e in particolare dal sistema autostradale.

I parcheggi scambiatori 'strategici' sono individuati come segue:

- presso S. Lazzaro-Caselle (SFM+tram) per le provenienze da est (A14);
- presso stazione 'Aeroporto' per le provenienze da Ovest, attraverso il futuro casello autostradale Aeroporto;
- presso stazioni di Corticella e di Funo per le provenienze da Nord;
- presso Casalecchio, Casteldebole per le provenienze dalla A1 Sud e dalla Valle del Reno

Politiche per favorire la mobilità non motorizzata

La Provincia promuove il raccordo e messa a sistema delle diverse proposte e progetti comunali per la realizzazione di itinerari ciclabili extraurbani nella pianura e nella pedecollina, fino a creare una rete che colleghi fra loro, su percorsi protetti o su viabilità locale a basso traffico, i maggiori centri abitati, le maggiori aree specializzate per attività produttive, nonché le principali aree di interesse naturalistico, storico e ambientale.

Per favorire la mobilità ciclabile e pedonale, in particolare all'interno dei centri abitati, dovrà essere prevista una rete senza soluzioni di continuità, di cui dovranno essere definite le priorità attuative, privilegiando gli itinerari che dai luoghi di residenza conducono ai principali centri attrattori (stazioni, scuole, centri storici, stazioni e fermate del SFM ecc.) e con percorsi il più possibile diretti. In generale si dovrà dare preferenza ai percorsi in sede propria.

Nei casi in cui gli spazi disponibili lungo la viabilità esistente non siano sufficienti per inserire i percorsi ciclabili e/o pedonali, dovranno essere sacrificate alcune delle funzioni connesse al traffico veicolare motorizzato (circolazione in uno dei due sensi di marcia o sosta), così come indicato dalle direttive ministeriali per la predisposizione dei Piani del Traffico.

La rete urbana dei percorsi ciclabili e dei percorsi pedonali protetti deve correlare prioritariamente e con percorsi il più possibile diretti:

- le stazioni e fermate del SFM;
- i servizi urbani di base, con particolare riferimento a quelli a frequentazione quotidiana quali le scuole, i centri civici e sociali, i complessi commerciali e centri commerciali di vicinato e di media dimensione;
- i parchi urbani e i complessi sportivi;
- i luoghi ad elevata concentrazione di posti di lavoro.

3 EVOLUZIONE DEMOGRAFICA E AGGIORNAMENTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO

3.1 LA STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE DI CASALECCHIO DI RENO

3.1.1 Dinamiche e struttura demografica nel contesto provinciale

I dati demografici relativi al territorio provinciale restituiscono uno scenario tendenziale di crescita: dal 2000 al 2010 l'incremento della popolazione ha registrato un aumento del +7,6 % passando da 921.972 a 991.995 abitanti per l'intera Provincia.

La componente che più di tutte ha prodotto un saldo positivo del bilancio migratorio è quella della popolazione di origine extracomunitaria; non di meno la provincia di Bologna rimane meta di spostamenti significativi di abitanti provenienti dal sud Italia.

I rilevanti saldi positivi testimoniano l'elevata capacità di attrazione di popolazione della provincia di Bologna, data soprattutto dalla solidità del sistema economico locale.

L'analisi delle dinamiche demografiche a livello provinciale va debitamente disaggregata per rendere conto della complessità dei fenomeni che interessano l'intero territorio, primo fra tutti la tendenza al decentramento residenziale dal Comune di Bologna verso i restanti comuni della Provincia.

La tendenza di crescita della popolazione residente ha infatti continuato a ridursi nell'area centrale, area che non comprende più soltanto i Comuni di Bologna e di Casalecchio, ma anche parte dei Comuni di S. Lazzaro, Castenaso e Anzola. Al calo dei residenti ha fatto da contropartita la crescita delle presenze fluttuanti (city user).

La popolazione residente è invece cresciuta nella gran parte degli altri centri abitati della Provincia; è aumentata in particolare nei centri di dimensione media (fra i 2000 e 5000 abitanti) e proporzionalmente di più nei centri medio-piccoli; dal punto di vista geografico è aumentata in particolare nei centri della pianura alta e della collina.

3.1.2 Alcune considerazioni sulle più recenti tendenze demografiche nel Comune di Casalecchio di Reno

L'analisi del movimento demografico degli ultimi dieci anni (*figg. 3 e 4*) consente da un lato di mettere meglio a fuoco le tendenze demografiche più recenti, dall'altro di cogliere nel dettaglio le trasformazioni economiche e sociali di cui esse sono espressione.

Il dato più evidente è espresso dal diverso andamento che caratterizza il saldo naturale della popolazione rispetto al saldo migratorio. Negli ultimi anni, almeno a partire dal 2000, è intervenuto un nuovo dinamismo demografico: la popolazione è cresciuta ad un ritmo costante almeno fino al 2006, producendo un incremento demografico di oltre 2200 unità nel decennio 1999-2009. L'incremento dello stock demografico ha come sottofondo un miglioramento del saldo naturale (significativo incremento delle nascite pur a fronte di una elevata mortalità), ma soprattutto una forte mobilità residenziale: negli ultimi anni le entrate tendono all'incremento, avvicinandosi progressivamente alle 2000 circa unità annue (nella sostanza, un raddoppio rispetto alle medie dei '90), ma le uscite, pure inferiori, si mantengono sostenute (fra le 1000 e le 1600 unità annue, esattamente come nel periodo di passività demografica degli '80 -'90). Come conseguenza si verifica una consistente circolazione di popolazione, tale da influire, nel corso di un quinquennio, su almeno un terzo della popolazione residente. In questo processo va considerata la forte crescita dei residenti stranieri², più che raddoppiati nel giro di sette anni (dai 1252 residenti stranieri su una

²

Per popolazione straniera si intende coloro che non hanno cittadinanza italiana

popolazione totale di 33859, pari al 3,6%, del 2002., ai 3560 stranieri su 35761, pari al 9,9%, del 2010).

Tuttavia, la componente più consistente di immigrati nel territorio di Casalecchio proviene da Bologna e dalla sua area metropolitana. Negli ultimi sette anni gli immigrati stranieri sono stati meno del 17% rispetto al totale degli immigrati (1492 su 8981).

Si tratta di un dato che mette in evidenza come il Comune di Casalecchio di Reno attragga una domanda residenziale prevalentemente italiana. Tale considerazione porta a dedurre che la maggior parte della popolazione immigrata ha redditi stabili simili a quelli dei cittadini bolognesi.

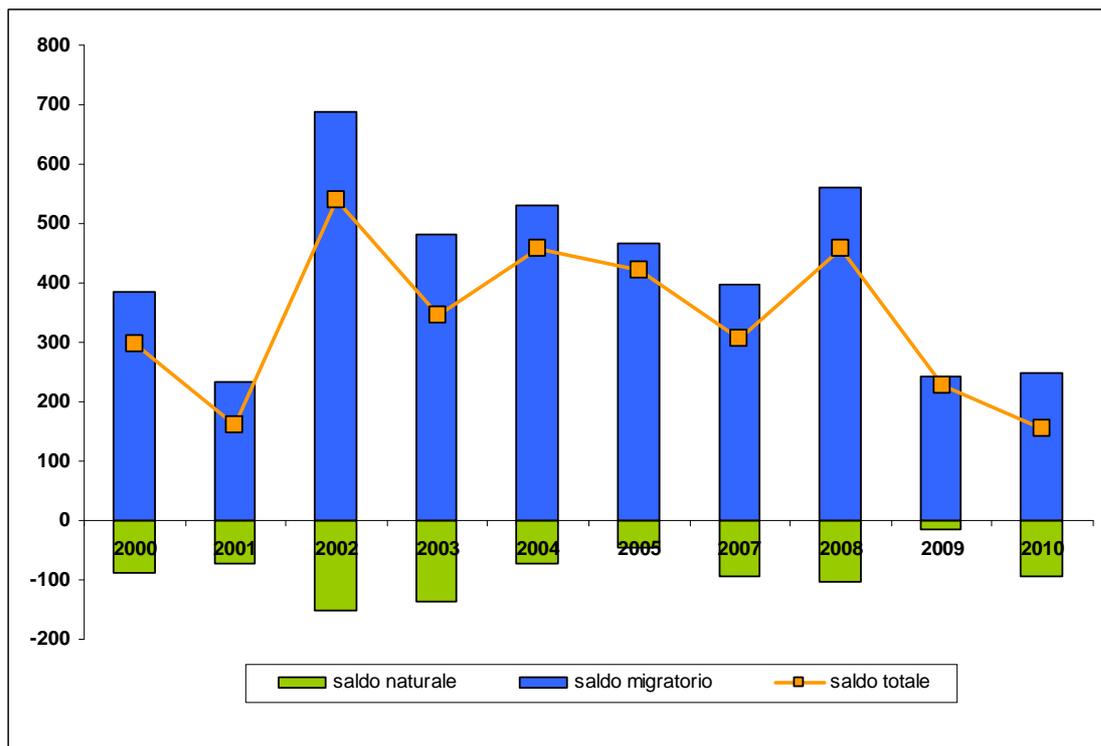


Fig. 3- Movimenti naturali e migratori del Comune di Casalecchio di Reno 2000-2010. Il dato riferito al 2006 è stato omesso poiché contiene n correttivo derivato dal censimento Istat 2001 che falsa il conteggio finale relativo al saldo migratorio e conseguentemente anche al saldo totale

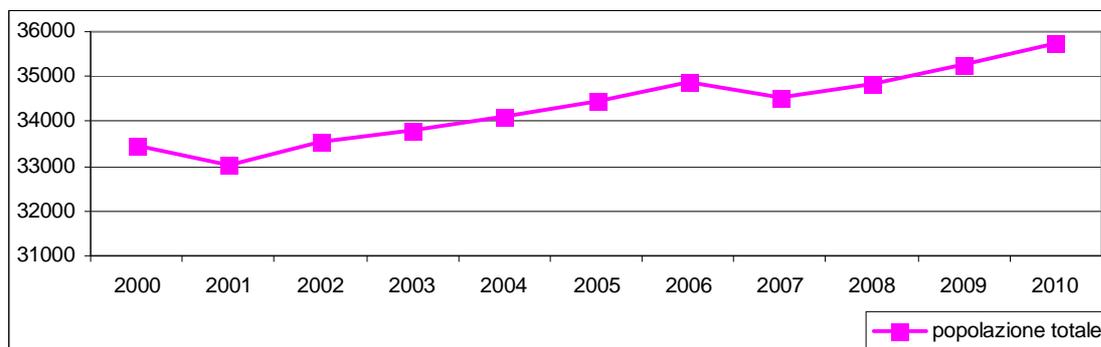
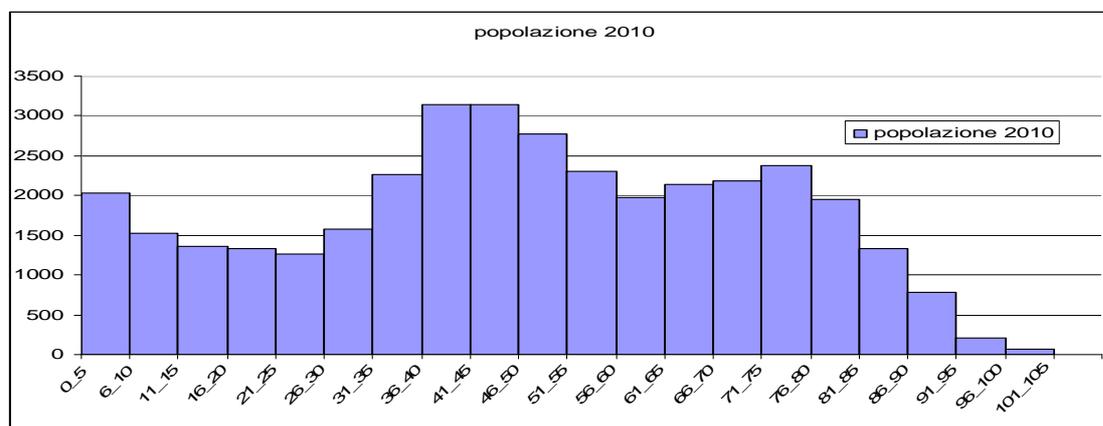


Fig. 4- Movimento demografico complessivo in comune di Casalecchio di Reno 2000-2010

La piramide delle età (fig. 6), che rappresenta la struttura della popolazione di Casalecchio al dicembre 2010, evidenzia una componente più popolosa nella fascia di età compresa fra i 30 e gli 80 anni. La principale caratteristica della struttura demografica è infatti una limitata incidenza di giovani in età compresa fra i 10 e i 30 anni, frutto della bassa natalità che ha

contraddistinto gli anni 80 e 90. Questo dato è indicativo di un fenomeno di ridotto ricambio naturale della popolazione, come palesato anche dall'*indice di sostituzione* che raffronta il peso delle classi entranti con quello delle classi uscenti dal mondo del lavoro. Nel comune di Casalecchio si registra infatti la presenza di circa 64 giovani tra i 10 e i 19 anni ogni 100 persone tra i 55 e i 64 anni; numero non sufficiente a compensare il ricambio occupazionale. Rilevante per le politiche sociali è inoltre l'analisi dell'*indice di dipendenza*, per il quale il comune rientra in quadro tipico delle realtà italiane, dove sulla popolazione in età da lavoro pesa maggiormente la dipendenza degli anziani piuttosto che quella dei giovani. Attualmente, infatti, l'indice di dipendenza degli anziani indica la presenza di circa 42 residenti over 65 ogni 100 compresi tra i 15 e i 64, mentre la dipendenza dei giovani si limita ai 21 individui con meno di 14 anni per 100 in età da lavoro.

Se da una parte la struttura della popolazione restituisce una massiccia presenza di anziani rispetto ai giovani, dall'altra parte è importante evidenziare un recente fenomeno di aumento delle nascite che si è fatto più evidente soprattutto a partire dal 2003. L'aumento delle nascite degli ultimi anni ha fatto sì che oggi nel comune la presenza di bambini fra 0 e 5 anni sia superiore al 5% della popolazione totale, incidenza che supera tutte le successive classi quinquennali giovanili, quindi sia quelle dei bambini che dovrebbero frequentare le scuole elementari sia quella dei ragazzi delle medie inferiori e superiori.



indice di vecchiaia:	198,79
indice di dipendenza:	63,40
indice di dipendenza giovani:	21,22
indice di dipendenza anziani:	42,18
indice di sostituzione:	64,41

Fig. 5 - Struttura della popolazione di Casalecchio al 2010 per classi di età quinquennali e relativi indici demografici

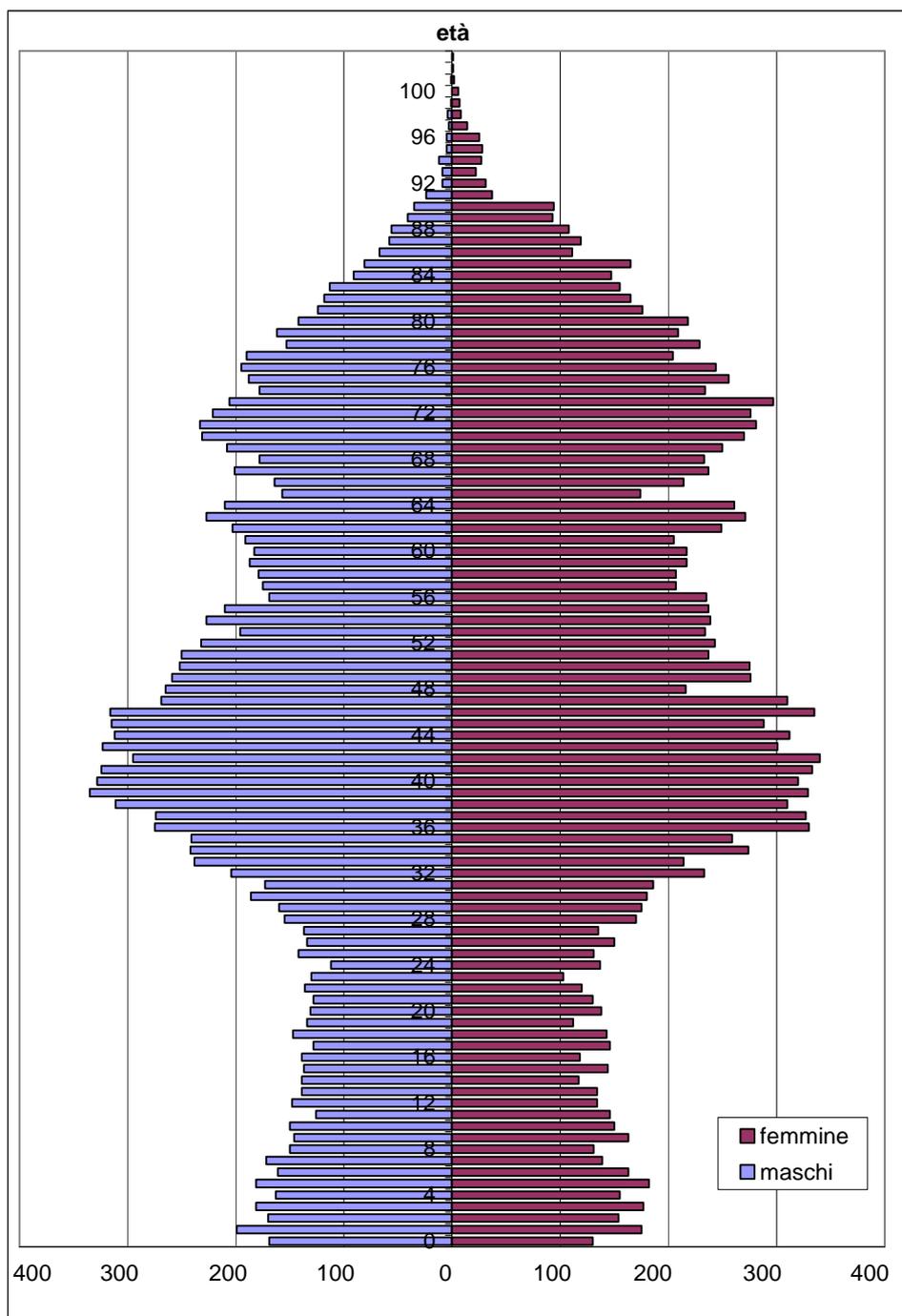


Fig. 6 - Struttura della popolazione per classi di età al 31 dicembre 2010

3.1.3 Mobilità, relazioni territoriali e city users

L'analisi della mobilità giornaliera è stata condotta sulla base dei dati del censimento del 2001 (fonte Istat). Tali dati possono ancora essere considerati sufficientemente validi, quantomeno come valutazione complessiva del fenomeno.

Al censimento del 2001 gli spostamenti pendolari giornalieri sono risultati complessivamente equilibrati per quanto riguarda i flussi in entrata e in uscita dal territorio del Comune, (circa 16.727 per il flussi in uscita e 15.580 in entrata).

Nel complesso la quasi totalità degli spostamenti avviene nell'ambito del territorio provinciale e su distanze, almeno nella grandissima maggioranza dei casi, relativamente contenute. Gli ambiti territoriali interessati dagli spostamenti quotidiani sono quelli del

capoluogo e della sua cintura metropolitana, in particolare i Comuni del settore ovest della “cintura” e i Comuni della media valle del Reno

In entrambe i casi (flussi in entrata e flussi in uscita dal territorio comunale) la componente più consistente dei movimenti è da attribuire a motivi di lavoro e solo in minima parte a quelli di studio.

I dati sugli spostamenti dimostrano come il fenomeno del pendolarismo coinvolga una considerevole parte della popolazione residente a Casalecchio (più del 50% percento della popolazione residente al 2001).interessando principalmente flussi quotidiani in uscita diretti verso Bologna (circa il 42% degli spostamenti per motivo di studio e lavoro).

L’analisi dei dati relativi ai flussi di spostamento in entrata nel territorio comunale risulta un’operazione fondamentale poiché utile, da una parte, a comprendere la capacità attrattiva del territorio e, dall’altra, a stimare il numero di fruitori-non residenti (*city users*) di spazi, servizi e attrezzature del territorio.

Possiamo così dedurre che quotidianamente sul territorio di Casalecchio sono presenti quasi il 50%³ in più di persone (15580 spostamenti in entrata rilevati nel 2001) rispetto ai residenti; di questi *city users* circa il 70% per motivi di lavoro e la restante parte per motivi di studio.

Nel territorio comunale di Casalecchio esistono 5 stazioni/fermate ferroviarie e circa 60 fermate del trasporto pubblico su gomma; la fermata ferroviaria di Casalecchio Garibaldi è contata due volte perché al servizio della linea Bologna-Porretta, SFM1, e anche della linea Bologna-Vignola, SFM2. Ogni giorno feriale, nelle 2 stazioni/fermate della linea Bologna-Porretta salgono o scendono circa 2.200 passeggeri; nelle 2 fermate/stazioni della linea Bologna-Vignola salgono o scendono circa 800 persone. La stazione di Casalecchio centro assorbe circa l’80% dei passeggeri ferroviari.

Allo stesso tempo, ogni giorno, circa 9.900 persone salgono – per poi scendere – sugli autobus in servizio sulle 18 linee di Tpl che interessano Casalecchio. Di questi, quasi la metà (4.300) impegnano le tre fermate centrali di “Casalecchio” (~1.500 saliti, ~2.500 discesi), “Casalecchio centro” (~1.600 saliti, ~900 discesi) e “Croce” (~1.100 saliti e altrettanti discesi). Le linee che interessano il territorio di Casalecchio sono originate al suo interno (20, 21 85, 86, 89) o oltre sulla direttrice Bazzanese (94, 601, 604, 671, 672) e collegano l’abitato con Bologna (19, 20, 21, 671) o – attraverso Bologna - con altri comuni esterni (89, 92, 93, 94).

Un altro dato molto importante da considerare è quello relativo ai mezzi utilizzati negli spostamenti dall’abitazione al luogo di lavoro o studio (*tabella 1*). Nel Comune di Casalecchio, gli spostamenti rilevati al censimento 2001 avvengono principalmente impiegando l’automobile privata (53,2 per cento) o altre modalità quali motocicli, biciclette, a piedi, etc. (20 per cento). Soltanto, il 11,5 per cento, invece, utilizza i mezzi pubblici (autobus, corriera, treno).

Mezzo pubblico	11,5%
Autobus azienda scuola	1,3%
Auto privata (conducente)	53,2%
Auto privata (passeggero)	14,0%
Motociclo, ciclomotore, scooter	8,6%
Bicicletta, a piedi, altro	11,4%

³ E’ importante ricordare che questo dato si riferisce alla situazione rilevata con il censimento del 2001, ma possiamo tuttavia assumere che il valore si sia mantenuto stabile fino ad oggi, come dimostrano i dati relativi al numero di veicoli in entrata ogni giorno nel territorio (rilievo del 2008 a cura di TPS s.r.l. per il Quadro Conoscitivo del PGTU) e il numero di passeggeri del sistema di trasporto pubblico locale diretti quotidianamente a Casalecchio.

Tab. 1 - Distribuzione percentuale dei mezzi utilizzati per gli spostamenti (fonte: F. Scalone “Gli spostamenti giornalieri per studio e lavoro in provincia di Bologna”)

Spostamenti pendolari in uscita al 2001

Comune di destinazione	Ambito di provenienza: Casalecchio di Reno		
	Totale spostamenti	Spostamenti per motivo di lavoro	Spostamenti per motivo di studio
Anzola dell'Emilia	182	156	26
Argelato	36	33	3
Baricella	12	12	0
Bazzano	147	86	61
Bentivoglio	15	15	0
Bologna	3.988	3.475	513
Budrio	43	42	1
Calderara di Reno	169	142	27
Camugnano	9	2	7
Castel d'Aiano	10	7	3
Castel di Casio	25	24	1
Castel Guelfo	2	2	0
Castello d'Argile	20	20	0
Castello di Serravalle	77	38	39
Castel Maggiore	110	102	8
Castel San Pietro Terme	44	43	1
Castenaso	57	54	3
Castiglione dei Pepoli	39	27	12
Crespellano	239	162	77
Crevalcore	20	20	0
Dozza	4	4	0
Fontanelice	1	1	0
Gaggio Montano	33	28	5
Galliera	8	8	0
Granaglione	17	15	2
Granarolo dell'Emilia	44	41	3
Grizzana Morandi	88	64	24
Imola	32	32	0
Lizzano in Belvedere	6	4	2
Loiano	9	8	1
Malalbergo	29	28	1
Marzabotto	262	191	71
Medicina	19	19	0
Minerbio	16	16	0
Molinella	21	20	1
Monghidoro	6	6	0
Monterenzio	11	11	0
Monte San Pietro	666	459	207
Monteveglia	99	63	36
Monzuno	144	97	47
Mordano	1	1	0
Ozzano dell'Emilia	34	33	1
Pianoro	90	81	9
Pieve di Cento	14	14	0
Porretta Terme	32	23	9
Sala Bolognese	70	65	5
San Benedetto Val di Sambro	43	32	11
San Giorgio di Piano	26	25	1
San Giovanni in Persiceto	107	98	9

San Lazzaro di Savena	143	137	6
San Pietro in Casale	15	14	1
Sant'Agata Bolognese	24	23	1
Sasso Marconi	768	581	187
Savigno	65	39	26
Vergato	123	94	29
Zola Predosa	867	607	260
Modena	236	219	17
Ferrara	125	123	2
Ravenna	48	48	0
Pistoia	4	2	2
Firenze	8	8	0
Prato	4	4	0
Altre prov. Emilia-Romagna non confin.	81	81	0
Altre province Italia o estero	27	26	1
Totale	15.580	10.946	4.634

Tab. 2 - Spostamenti pendolari in uscita dal Comune di Casalecchio di Reno al 2001 (elaborazione su dati Istat, 2001)

Spostamenti pendolari in entrata al 2001

Comune di destinazione	Ambito di destinazione: Casalecchio di Reno		
	Totale spostamenti	Spostamenti per motivo di lavoro	Spostamenti per motivo di studio
Anzola dell'Emilia	206	199	7
Argelato	128	125	3
Baricella	1	1	0
Bazzano	43	41	2
Bentivoglio	70	67	3
Bologna	7.038	5.743	1.295
Borgo Tossignano		0	0
Budrio	25	23	2
Calderara di Reno	378	371	7
Camugnano	3	3	0
Castel di Casio	3	3	0
Castel Guelfo	6	6	0
Castello d'Argile	9	9	0
Castello di Serravalle	5	5	0
Castel Maggiore	156	152	4
Castel San Pietro Terme	22	16	6
Castenaso	114	107	7
Castiglione dei Pepoli	5	4	1
Crespellano	182	180	2
Crevalcore	9	8	1
Dozza	5	5	0
Gaggio Montano	3	3	0
Galliera	2	2	0
Granaglione	1	1	0
Granarolo dell'Emilia	110	108	2
Grizzana Morandi	3	2	1
Imola	12	11	1

Lizzano in Belvedere		0	0
Loiano	2	2	0
Malalbergo	2	2	0
Marzabotto	29	29	0
Medicina	13	13	0
Minerbio	17	17	0
Molinella	2	2	0
Monghidoro	1	1	0
Monte San Pietro	94	88	6
Monteveglia	54	52	2
Monzuno	20	16	4
Ozzano dell'Emilia	46	37	9
Pianoro	78	76	2
Pieve di Cento	4	4	0
Porretta Terme	10	8	2
Sala Bolognese	33	32	1
San Benedetto Val di Sambro	2	2	0
San Giorgio di Piano	31	31	0
San Giovanni in Persiceto	46	42	4
San Lazzaro di Savena	105	101	4
San Pietro in Casale	5	5	0
Sant'Agata Bolognese	10	9	1
Sasso Marconi	433	355	78
Savigno	3	3	0
Vergato	26	23	3
Zola Predosa	964	912	52
Modena	126	119	7
Ferrara	37	30	7
Ravenna	27	20	7
Pistoia	1	1	0
Firenze	17	11	6
Prato	1	1	0
Altre prov. Emilia-Romagna non confin.	61	44	17
Altre province Italia o estero	22	20	2
Totale	16.727	12.294	4.433

Tab. 3 - Spostamenti pendolari in entrata dal Comune di Casalecchio di Reno al 2001 (elaborazione su dati Istat, 2001)

3.2 SCENARI DI EVOLUZIONI DEMOGRAFICA: LE PROIEZIONI PER LA POPOLAZIONE AL 2018, 2023 E 2028

3.2.1 Il modello di previsione

Prevedere e calcolare le diverse dimensioni che interesseranno il cambiamento demografico di una popolazione, su un orizzonte futuro di oltre un decennio, è necessario al fine di anticipare i bisogni emergenti della popolazione e darne pronta risposta attraverso azioni di pianificazione corrette e lungimiranti.

Le analisi condotte sulle serie storiche dei principali fenomeni demografici e sulla struttura della popolazione attuale consentono di produrre delle stime circa l'evoluzione demografica del territorio di Casalecchio di Reno nell'arco di tre orizzonti temporali (2018, 2023, 2028).

La gamma dei modelli previsionali in questo campo si presenta abbastanza ampia e diversificata, in ragione sia degli algoritmi di calcolo impiegati che delle ipotesi sottese.

La letteratura statistica considera le previsioni *tendenziali* e le previsioni *strutturali*.

Le *previsioni tendenziali* comprendono le stime in genere condotte interpolando con una funzione algebrica i valori storicamente osservati della popolazione (e dei suoi ritmi di variazione), entro l'orizzonte previsionale considerato: i dati finali si presentano quindi come proiezione dei valori di tali funzioni per intervalli di tempo predeterminati.

Nel campo delle *previsioni strutturali* rientrano invece quei modelli che incorporano al proprio interno come variabili esplicative le relazioni intercorrenti tra diverse variabili demografiche che connotano una popolazione, quali: la struttura per età, le probabilità di morte, il livello di fecondità, ecc.

In questo caso si è impiegato un modello ibrido che fa ricorso ad entrambe i metodi per elaborare i dati relativi ai fenomeni demografici caratterizzanti il territorio di Casalecchio (saldo naturale, saldo migratorio, struttura nel nucleo familiare).

In una prima fase di elaborazione si è utilizzato un modello di previsione strutturale al fine di formulare gli scenari di sviluppo della popolazione sulla base dell'andamento naturale (nascite-decessi). Si è così utilizzato il metodo delle coorti demografiche (*cohort component method*⁴) che utilizza un procedimento ricorsivo a più stadi. All'interno di ciascun stadio la popolazione, definita come insieme strutturato di coorti demografiche (individuate in base al sesso ed all'anno di età) viene sottoposta ad un processo di trasformazione che, sulla base della probabilità di sopravvivenza e di generazione assegnata a ciascuna coorte, definisce le uscite (morti) e gli ingressi (nascite) ed i cambiamenti di stato (invecchiamento) del sistema all'interno dell'unità di tempo (anno) considerata.

In tal modo ciascuna struttura di popolazione risultante da un processo di trasformazione costituisce l'input per una nuova applicazione nello stadio successivo e così via, in modo ricorsivo, sino al raggiungimento dell'orizzonte previsionale prescelto.

L'applicazione del modello richiede quindi che siano definiti, oltre alla popolazione per sesso ed età dell'anno base, i parametri relativi alle probabilità di sopravvivenza (quozienti specifici di mortalità) e di generazione (quozienti specifici di fecondità) di ciascuna coorte⁵.

Nella seconda fase di elaborazione si è proceduto ad aggregare il dato relativo al *movimento migratorio*, che costituisce l'altra importante componente influente sull'evoluzione e la struttura demografica.

Il movimento migratorio comporterà, a prescindere dall'incremento-che come vedremo sarà in parte compensato dal calo prodotto dalla componente naturale-, cambiamenti di un certo rilievo nella struttura demografica, in quanto la dinamica di sostituzione della popolazione è piuttosto vivace e diversificata.

Per il calcolo del fenomeno migratorio, che nell'ultimo quinquennio ha registrato una dinamica positiva con una media del saldo annuale di circa 430 abitanti, si è quindi ipotizzato di assumere una distribuzione per sesso e classi di età della componente migratoria con valori di incremento equivalenti alla media registrata negli ultimi 5 anni.

La popolazione complessiva è stata quindi calcolata sommando la componente migratoria, suddivisa per sesso e classe di età.

⁴ Il modello delle *cohort-component* è l'unico metodo di previsione demografiche che ha totale consenso all'interno della comunità scientifica (lo stesso utilizzato dall'ISTAT, dalle Nazioni Unite e dall'United States Bureau of the Census)

⁵ Nel nostro caso sono stati utilizzati i *tassi specifici di mortalità* e i *tassi specifici di fertilità* della provincia di Bologna riferiti all'anno 2007, assumendo che il dato relativo al Comune di Casalecchio di Reno si possa ritenere generalmente equivalente a quello provinciale

Si è alla fine ottenuta una rappresentazione ai diversi orizzonti temporali (2018, 2023, 2028) della popolazione per sesso e classe di età (naturalmente l'approssimazione della previsione aumenta mano a mano che ci allontaniamo dall'anno base⁶). Con tale risultato siamo in grado di apprezzare la struttura demografica e quindi i caratteri qualitativi dei futuri residenti, con evidenti e decisivi riflessi sulle politiche abitative, sociali e dei servizi.

3.2.2 La popolazione di Casalecchio di Reno al 2018, 2023 e 2028

In base alla nostra ipotesi di previsione, derivata dall'interazione tra il saldo naturale e il saldo migratorio, la popolazione di Casalecchio è destinata ad aumentare di circa 4000 unità nel corso del periodo assunto come orizzonte temporale massimo (2028). Avremo così una popolazione di circa 37.758 unità al 2018 (incremento del 5,6% rispetto al 2010), di 38.805 unità al 2023 (incremento del 8,5%) e 39.812 unità al 2028 (incremento del 11,3%).

Disaggregando il dato delle nostre previsioni, possiamo notare come la componente migratoria influenzi in maniera preponderante l'andamento evolutivo della popolazione. Se osserviamo l'andamento demografico esclusivamente sulla base della componente naturale (nascite/decessi) appare evidente che la popolazione di Casalecchio sarebbe destinata a diminuire sensibilmente. Pertanto l'incremento complessivo della popolazione è da attribuire esclusivamente all'ingresso di nuovi residenti provenienti principalmente da altri comuni, come spiegato in precedenza.

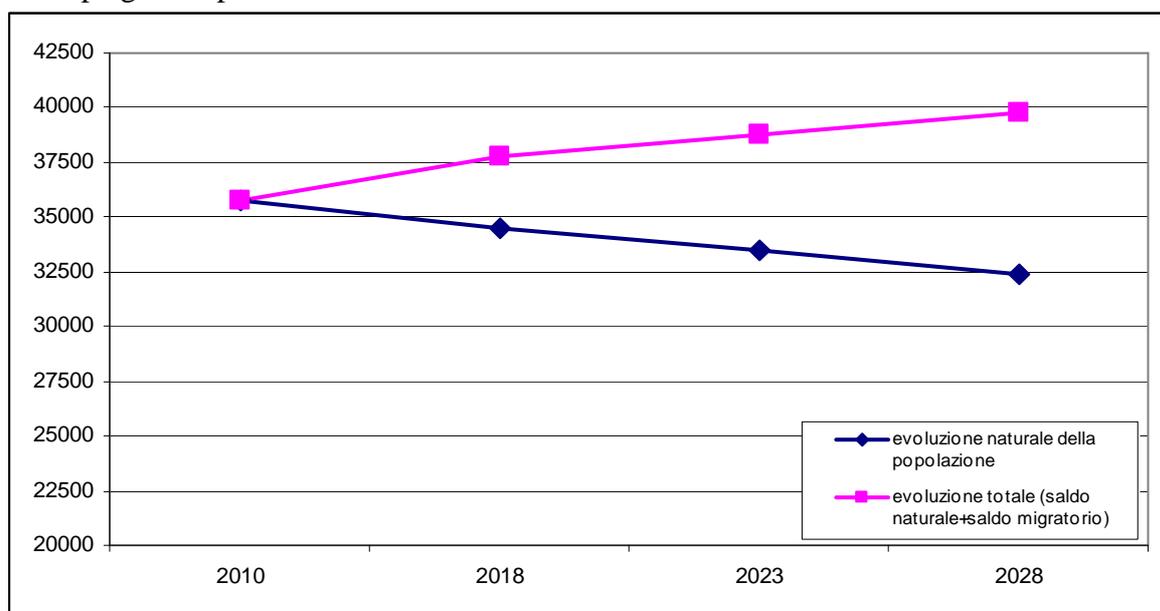
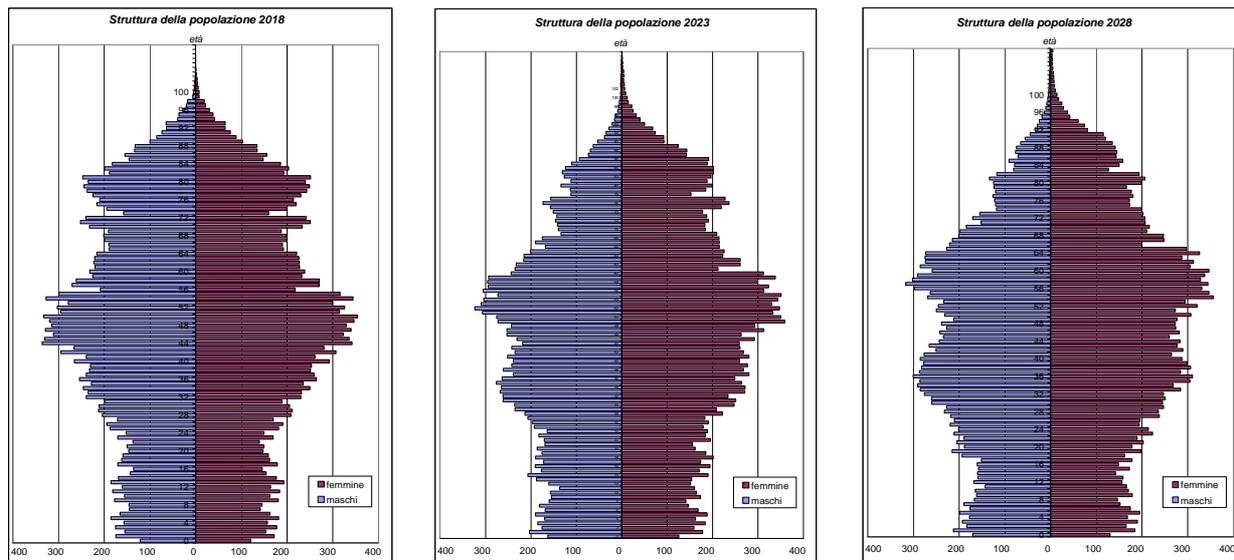


Fig. 7-Confronto fra il trend evolutivo della popolazione basato esclusivamente sul saldo naturale e quello basato sul saldo totale

⁶ Nell'ambito delle previsioni demografiche l'arco di 18 anni costituisce un orizzonte temporale piuttosto ampio e pertanto incerto, tuttavia, dovendo operare all'interno di uno strumento strutturale, è stato necessario estendere la previsione fino alla data del 2028.



	indice vecchiaia	indice dipendenza anziani	indice dipendenza giovani
2010	180,73	40,58	22,45
2018	180,50	39,04	23,77
2023	177,38	36,08	23,11
2028	176,78	35,10	21,67

Fig. 8- Struttura della popolazione per classi di età, ipotesi evolutive per il 2018, 2023, 2028

La componente migratoria influenza parzialmente anche la struttura della popolazione, contribuendo a modificare in maniera percettibile le rispettive *piramidi dell'età*⁷.

Osservando i grafici che illustrano la struttura della popolazione prevista dal nostro modello (grafico 7, 8, 9 e 10) è possibile notare che nello scenario di sviluppo demografico relativo al 2028 avremo un tendenziale invecchiamento della popolazione.

L'aumento della popolazione in fascia di età inferiore ai 30 anni (motivato da un fenomeno di tendenziale aumento della natalità già registrato negli ultimi anni) contribuisce tuttavia a compensare parzialmente l'“invecchiamento” della popolazione, segnando una diminuzione progressiva dell'*indice di vecchiaia* fino all'orizzonte temporale del 2028.

Si assisterà inoltre ad una redistribuzione interna alla classe 30-64, che rispetto all'anno base vedrà una maggiore presenza di persone in età tra i 50 e i 70, mentre vi sarà un numero minore di residenti compresi fra i 30 ed i 50.

⁷ Non si tratta di un vero e proprio stravolgimento della struttura, poiché tale variazione richiede orizzonti temporali più ampi rispetto a quelli da noi presi in esame. Il passaggio da un orizzonte temporale all'altro (2018,2023,2028) genera scenari demografici differenti nei valori assoluti, quindi nella maggiore o minore presenza di popolazione nelle varie classi di età, ma sostanzialmente analoghi nella struttura, cioè nella distribuzione della popolazione nelle varie classi di età.

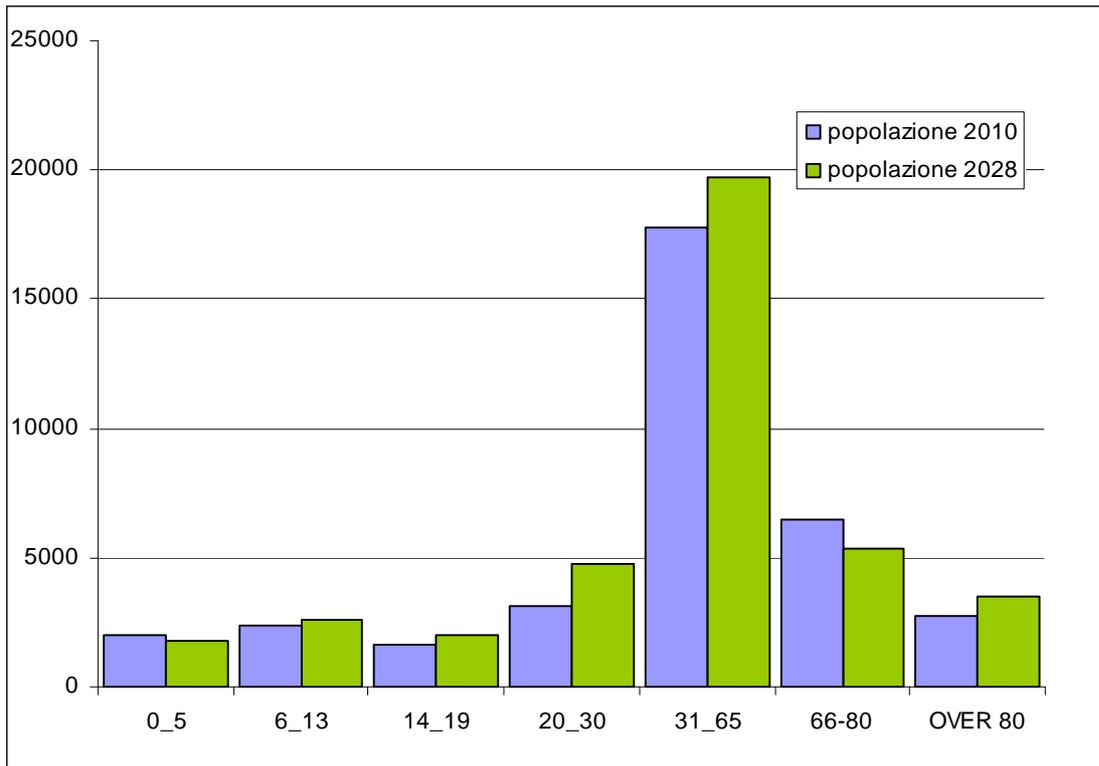


Fig. 9 -Distribuzione della popolazione (attuale e prevista) per fasce di età

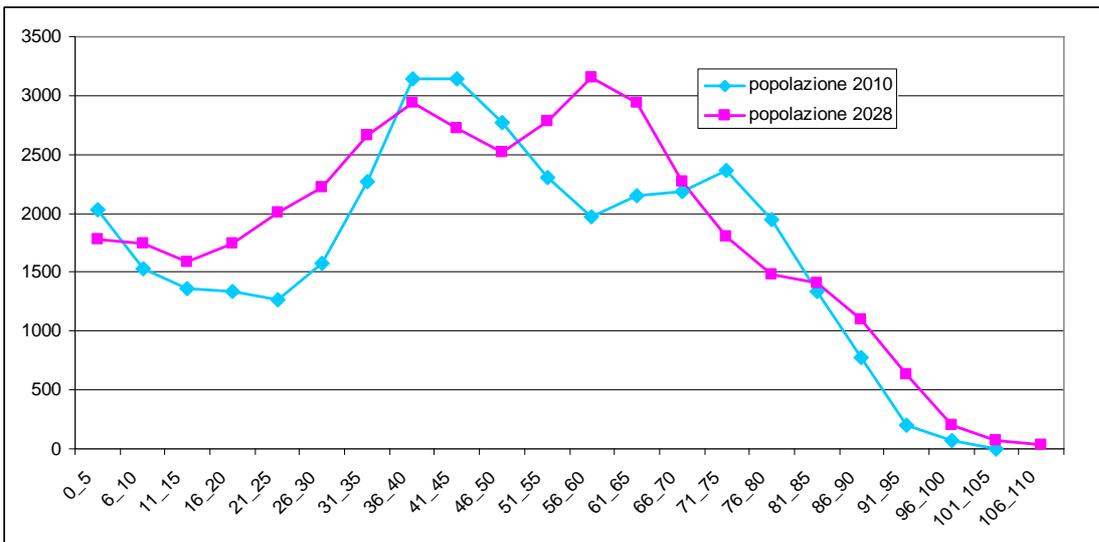


Fig. 10 -Distribuzione della popolazione (attuale e prevista) per fasce di età

3.2.3 La dimensione del nucleo familiare: previsioni per il 2018, 2023, 2028

L'evoluzione demografica qui prevista si rifletterà in termini rilevanti anche sulla struttura delle famiglie e, dunque, sui loro comportamenti nella domanda di spazio abitativo. Come si evince dai dati relativi alla composizione dei nuclei familiari registrata negli ultimi 10 anni, il numero di famiglie è in tendenziale aumento in rapporto al numero di abitanti (dal 2000 al 2010, si è registrato un incremento di 3.367 famiglie a fronte di un incremento di soli 2.289 abitanti).

anno	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
popolazione totale	33.472	33.017	33.859	33.804	34.091	34.542	34.524	34.829	35.287	35.513	35.761
numero nuclei familiari	13.954	14.103	15.565	15.641	15.938	16.303	16.440	16.708	17.030	17.120	17.321
n. medio componenti nucleo	2,4	2,34	2,18	2,16	2,14	2,12	2,1	2,08	2,07	2,07	2,06

Tab. 4- Evoluzione della struttura familiare della popolazione di Casalecchio di Reno

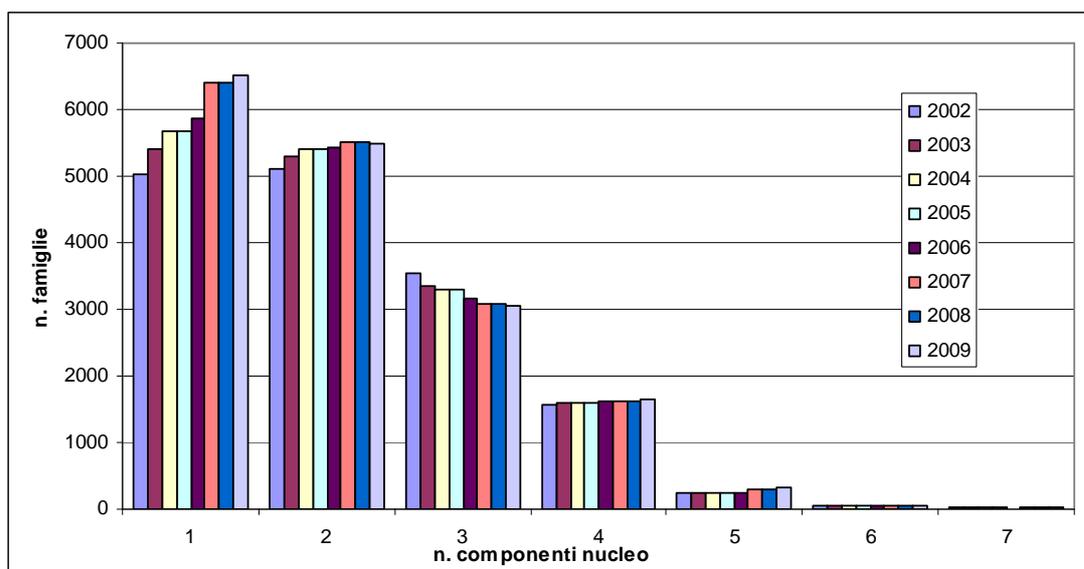


Fig. 11 - Composizione del nucleo familiare

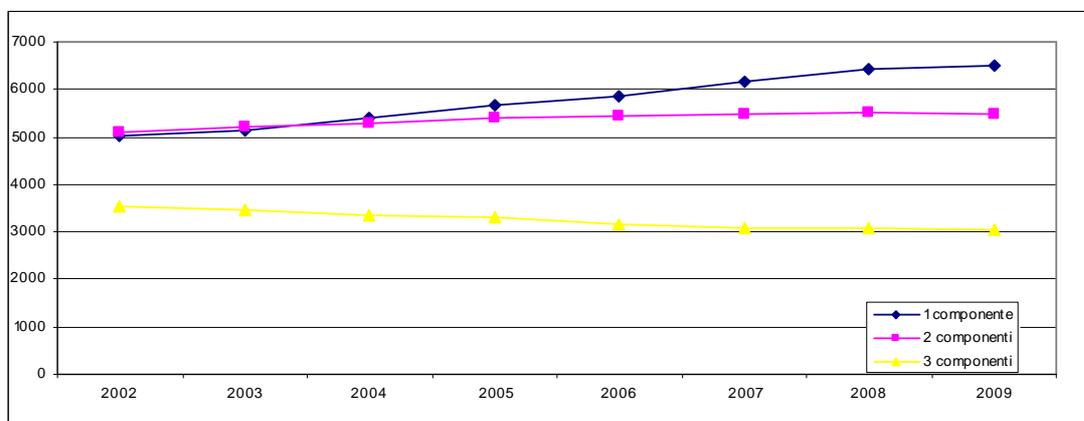


Fig. 12- Evoluzione della composizione del nucleo familiare 2002-2009

La previsione della dimensione media del nucleo familiare è conseguenza dell'intrecciarsi di due fenomeni: da una parte la crescita della popolazione e dall'altra un tendenziale mutamento della struttura del nucleo familiare medio; tali fenomeni sono a loro volta legati a dinamiche di tipo economico e sociale.

In generale possiamo notare (fig. 12) che nel corso degli ultimi anni si è registrata una tendenziale ed evidente contrazione del nucleo medio familiare. Si tratta di una tendenza di fondo che anche la ripresa, per altro modesta, della natalità non appare in grado di contrastare. E' pertanto un fenomeno destinato a procedere con l'avanzare del processo di invecchiamento della popolazione che porta ad un incremento delle famiglie unipersonali tipiche di questa condizione, in particolare tra la più longeva popolazione femminile.

Considerato l'obiettivo di fornire e individuare un trend delle dinamiche demografiche che influenzano il fabbisogno abitativo, si è scelto di elaborare le proiezioni del nucleo medio familiare, estrapolando il trend registrato negli ultimi otto anni (2002-2010), sulla base della considerazione che gli anni presi come "base dati" hanno visto l'affermarsi e il sedimentarsi di tendenze (crescita della popolazione e delle famiglie straniere – diminuzione dei nuclei familiari) che difficilmente potranno essere modificate da politiche attuabili nell'arco di soli 15 anni. Si è pertanto deciso di assumere due differenti scenari di evoluzione della struttura familiare.

Il *primo scenario* definito attraverso la fig. 13 riporta il trend registrato tra il 2002 e il 2010 e ipotizza un andamento futuro simile a quello degli ultimi otto anni, individuando i valori previsionali fino al 2028 dall'estrapolazione della funzione logaritmica che intercetta il trend registrato. Tale scenario individua il valore di 2,01 componenti per nucleo per il 2028 e lo definisce "*ipotesi alta*".

Il *secondo scenario* ipotizza invece un'evoluzione della struttura familiare meno dinamica, con una contrazione del numero medio di componenti più moderata, indicando un valore di 2,04⁸ componenti per nucleo per il 2028 e lo definisce "*ipotesi bassa*".

In entrambi gli scenari, la tendenza che emerge con evidenza è l'ulteriore contrazione del nucleo medio familiare (tabella 5)

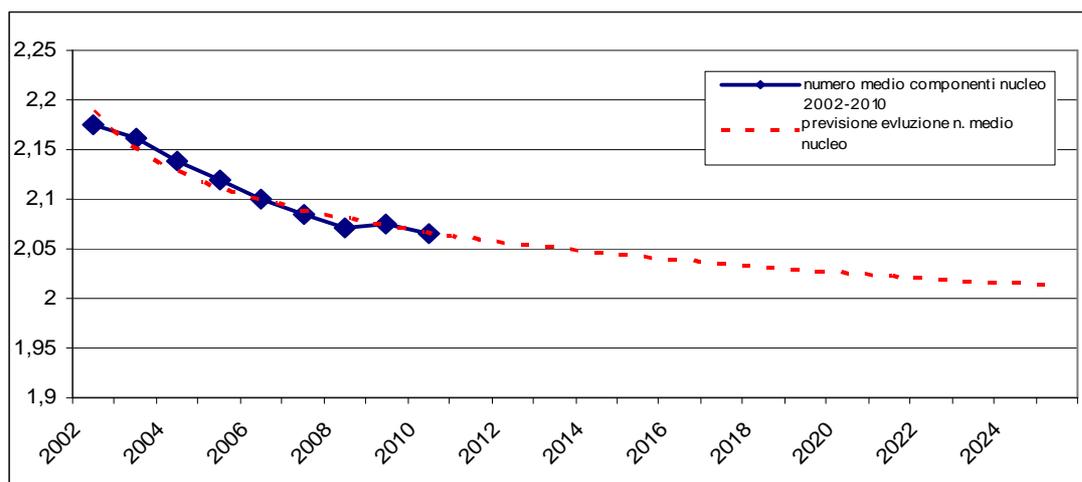


Fig. 13 - Evoluzione della composizione del nucleo familiare

⁸ I valori assunti per l'*ipotesi bassa* (2,06 per il 2015, 2,05 per il 2020 e 2,04 per il 2025) sono la risultante di un'interpolazione fra la funzione lineare della serie 2000-2010 e la funzione lineare riferita solo all'ultimo intervallo 2006-2009 che si caratterizza per un differente e significativo andamento.

Anno	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2018	2023	2028	
n. medio componen ti nucleo	2,4	2,34	2,18	2,16	2,14	2,12	2,1	2,08	2,07	2,07	2,07	2,03	2,02	2,01	<i>ipotesi alta</i>
												2,06	2,05	2,04	<i>ipotesi bassa</i>

Tab. 5 - Previsione sul numero medio di componenti nucleo familiare

In base alle considerazioni sin qui svolte è possibile formulare una prima stima della domanda abitativa relativa al periodo 2010-2028.

Anno	pop_tot	N_comp		N-famiglie		aumento famiglie	
		ipotesi bassa	ipotesi alta	ipotesi bassa	ipotesi alta	ipotesi bassa	ipotesi alta
2010	35761	2,07	2,07	17.321	17.321		
2018	37758	2,06	2,03	18.371	18.627	1.050	1.306
2023	38805	2,05	2,02	18.998	19.305	1.677	1.984
2028	39812	2,04	2,01	19.610	19.943	2.289	2.622

Tab. 6 - Previsione dell'incremento della popolazione e delle famiglie fino al 2028

Come abbiamo visto nel 2028 Casalecchio di Reno conterà circa 19.610 famiglie (per l'ipotesi bassa) e 19.943 famiglie (per l'ipotesi alta), che comporteranno un incremento di 2.289 (per l'ipotesi bassa) e 2.622 (per l'ipotesi alta) famiglie rispetto al dato attuale.

Popolazione attratta dalla localizzazione di nuove attività

Oltre all'incremento di popolazione connesso a fattori naturali e migratori, è necessario tenere in considerazione la capacità attrattiva del territorio dovuta dall'insediarsi di nuove attività produttive e commerciali che richiamano dall'esterno nuovi residenti.

Bisogna sottolineare che i trend finora considerati si riferiscono infatti al decennio 2000-2010 durante il quale non sono stati realizzati a Casalecchio grandi interventi di tipo terziario o produttivo.

La previsione può essere formulata prendendo in considerazione il numero di nuove attività previste nell'arco dei prossimi 15 anni ed associando ad esse una stima di nuovi addetti, sulla base di un indice medio *superficie/addetto* a seconda delle differenti tipologie di attività previste. L'indice medio di mq di superficie per addetto è stata ricavato dividendo la superficie complessiva delle attività esistenti sul territorio (fonte Catasto) per il numero di addetti rilevati dal censimento Istat 2001 dell'industria, considerando le differenti tipologie (produttivo, direzionale, turistico-ricettivo, commerciale-grande superficie di vendita, commerciale-piccola superficie di vendita).

Previsione	Localizzazione	Tipologia attività	Superficie	mq/ addetto	Numero di addetti
PSC Vigente	Meridiana	direzionale	13.372	120	111
PSC Vigente	Tiro a volo	produttivo	97.068	160	607
		terziario	5.136	160	32
Variante di Riqualificazione	Futurshow Station	commerciale grande superficie di vendita	22.000	160	138
		direzionale	11.600	120	97
Variante di Riqualificazione	Coop supermercato	commerciale	1.852	120	15
PSC Vigente	Ex Vivai Betti	produttivo	41.108	160	257
PSC Vigente	Albergo del Sole	turistico/ricettivo	15.080	180	84
Variante di Riqualificazione	Cimarosa- Cilea	commerciale/direzionale	6.125	120	51
totale					1.392

Tab. 7 - Stima del numero di nuovi addetti attratti dalla localizzazione delle attività previste nell'arco dei prossimi 15 anni

Se ne ricava un incremento complessivo di 1.392 nuovi addetti.

Di questi 1.392 nuovi addetti attratti dalle attività previste è necessario calcolare la quota che si presume verrà a risiedere nel Comune di Casalecchio.

Sulla base di un indice occupazionale (rapporto abitanti/addetti), che si assume equivalente a 2,26⁹, è possibile determinare pertanto il numero approssimativo di residenti attratti dalle nuove attività (vedi riga 3 tab. 8) che si insedieranno sul territorio nei prossimi 15 anni.

I **692** nuovi residenti così previsti corrispondono ad un aumento di circa **344** famiglie per l'*ipotesi bassa* e circa **339** per l'*ipotesi alta* (vedi riga 5 tab. 8).

Previsione 2028				
		<i>ipotesi bassa</i>	<i>ipotesi alta</i>	
1	nuovi addetti previsti	1.392	1.392	
2	addetti residenti	306	306	(22% degli addetti previsti ¹⁰)
3	nuovi residenti attratti	692	692	(addetti residenti per indice occupazione)
4	n. medio componenti nucleo	2,04	2,01	(indici previsti, vedi tab.2)
5	aumento nuclei attratti sul territorio	339	344	nuovi residenti / n. medio componente nucleo

Tab. 8 - Previsione aumento nuclei famigliari attratti dalla nuove attività previste sul territorio

⁹ Nella nostra previsione assumiamo un indice invariato rispetto al 2001 (dato derivato dal censimento dell'industria del 2001, fonte Istat), tendendo complessivamente conto dei recenti fenomeni sociale ed economici che interessano il nostro territorio.

¹⁰ Dato derivato dalle stime relative agli spostamenti pendolari registrati nel 2001:

- Addetti delle Unità locali di Casalecchio: 13.985
- Numero di pendolari per motivo di lavoro: 10.906
- Addetti residenti (addetti totali - pendolari): 3.079 (pari al **22%** del totale addetti)

3.3 STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO

La stima del fabbisogno abitativo costituisce un passaggio fondamentale della pianificazione al fine di garantire alla collettività la copertura futura di quei bisogni elementari soddisfatti dall'abitazione, oltre che dalle altre strutture edilizie intese come servizio.

Il fabbisogno abitativo può essere espresso come il saldo fra la *domanda* e l'*offerta* di alloggi sul territorio, tenendo conto dei fenomeni di cambiamento sociale ed economico che hanno interessato di recente il nostro territorio.

La stima del fabbisogno abitativo assume, ad unità di riferimento, da un lato (oggetto della domanda) la struttura abitativa in senso fisico, costituita dallo stock edilizio esistente e da quello già pianificato dallo strumento urbanistico vigente, e dall'altro (soggetto della domanda) le famiglie, considerate come le vere e proprie unità del fabbisogno abitativo

DOMANDA

Variazione/incremento famiglie residenti sul territorio

Variazione/incremento addetti unità locali sul territorio di Casalecchio di Reno

OFFERTA

Alloggi che si rendono disponibili per ricambio naturale popolazione

Residuo degli interventi previsti dal PSC Vigente

Al bilancio fra domanda e offerta deve essere aggiunta un'ulteriore variabile costituita dalla cosiddetta "*quota fisiologica*" di alloggi che rimarranno vuoti per la rotazione dei nuclei residenti e che calcoliamo assumendo la percentuale di alloggi attualmente non occupati.

numero di alloggi attuali sul territorio*	Num. famiglie attuali	Differenza fra n. alloggi e n. famiglie (quota fisiologica di alloggi per rotazione dei nuclei residenti)
18149	17321	828 (4,5% rispetto al totale alloggi esistenti)

Tab. 9 – Confronto fra numero di alloggi sul territorio e famiglie residenti.
* fonte: catasto immobili

La *Tabella 9* mostra i valori delle abitazioni rilevate e il numero delle famiglie risultanti all'anagrafe al 31 dicembre 2010. La terza colonna mostra la quota fisiologica di alloggi per la rotazione dei nuclei residenti. I valori riportati rappresentano un dato che comprende però anche le abitazioni inagibili, le seconde case e altre unità abitative che per motivi diversi non potranno essere occupate (in particolare alcune abitazioni potrebbero essere occupate per altri scopi); inoltre è da considerare che non tutte le famiglie vivono, o posseggono una sola abitazione. Questa quota rappresenta parte dello stock edilizio che si ritiene opportuno calcolare come temporaneamente non occupato, in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie, non solo presupposto teorico assunto a base del modello di stima adottato, ma essa stessa un diritto/bisogno della collettività.

Pertanto il dato relativo alla quota aggiuntiva di alloggi, su cui saranno basate anche le successive previsioni, è un dato teorico, che deve essere considerato non tanto in termini di disponibilità residua di alloggi, quanto piuttosto come eccedenza "fisiologica" di alloggi da considerare anche negli scenari futuri come quota aggiuntiva nel calcolo del fabbisogno.

3.3.1 La domanda abitativa

Al fine di individuare la *domanda abitativa* futura per il Comune di Casalecchio sono stati utilizzati tre dati previsionali:

1. la stima complessiva dello sviluppo della popolazione sulla base dei fattori naturali e migratori
2. Il numero medio dei componenti il nucleo familiare sulla base di due differenti ipotesi (alta e bassa) di evoluzione della struttura familiare
3. L'incremento di popolazione corrispondente all'incremento di occupazione derivato dall'insediarsi di nuove attività produttive e commerciali sul territorio.

L'interazione di queste tre componenti mostra in generale una domanda abitativa che cresce nel corso degli anni, causata dal previsto aumento della popolazione e amplificata dal progressivo ridimensionamento del nucleo familiare. Sulla base dell'analisi sin qui condotta possiamo affermare che la domanda abitativa per i prossimi 15 anni è stimata attorno ai **2.719** alloggi per l'ipotesi bassa e **3.047** per l'ipotesi alta.

		<i>n. alloggi</i>	
		ipotesi bassa	ipotesi alta
domanda	incremento nuclei familiari da saldo naturale e migratorio	2.289	2.622
	incremento nuclei familiari attratti da nuove attività	339	344
	eccedenza fisiologica (4,5 % di quota residua+quota da ricambio)	86	86
	tot. Domanda	2.714	3.052

Tab. 10 –Stima della domanda abitativa per il 2025

3.3.2 L'offerta abitativa

La stima dell'offerta abitativa prende in considerazione lo stock edilizio esistente, estrapolato dai dati catastali (tab. 11) e la quota aggiuntiva di alloggi contenuta nelle previsioni non ancora attuate del PSC vigente (tab. 12).

.N.	Categoria	Nome Categoria	Totale Unità
1	A2	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	1.686
2	A3	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	14.515
3	A4	ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	1.510
4	A5	ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE	36
5	A6	ABITAZIONI DI TIPO RURALE	13
6	A7	ABITAZIONI IN VILLINI	299
7	A8	ABITAZIONI IN VILLE	7
8	A9	CASTELLI, PALAZZI DI PREGI ARTISTICI E STORICI	4
totale			18.070

Tab. 11 – Alloggi attualmente presenti su territorio, fonte catastale

Al fine di ottenere una stima complessiva del patrimonio edilizio esistente alla data del 2025 (orizzonte temporale della nostra previsione) è necessario tenere in considerazione anche la quota di alloggi che per i fenomeni naturali di ricambio demografico, si libereranno nel corso dei 15 anni.

Per tale motivo è stato conteggiato il numero di alloggi (1102) attualmente occupati da nuclei familiari i cui componenti hanno età maggiore di 80 anni, stimando, attraverso il metodo *cohort component*, la probabilità che una quota di questi sarà libera alla data del 2028.

Il dato così ottenuto (1.087 alloggi) può pertanto essere assunto come una quota di alloggi aggiuntiva rispetto all'offerta abitativa attuale costituita dal patrimonio esistente e da quello previsto.

Il patrimonio previsto è costituito dai residui del PSC vigente illustrati nella tabella che segue.

nome area	Stato approvazione PUA	SCA totale in mq	SCA residenziale in mq	SCA terziaria/commerciale in mq	totale alloggi
Meridiana	approvato	35.490	35.490		323
Agip	approvato	2.457	2.457		22
Carbonari	approvato	5.320	5.320		48
S. Rosa	approvato	2.600	2.600		24
Stazione 2 Cocco	approvato	792	792		7
Morandi	approvato	1.000	1.000		9
Alba	approvato	4.645	4.645		42
Sapaba	approvato	29.153	29.153		265
Vignoni	non approvato	6.694	6.694		61
Ex passaggio a livello Isonzo	non approvato	369	369		3
Stazione Vecchia	non approvato	1.500	1.000	500	9
Marzabotto (macero)	non approvato			350	3
totale					816

Tab. 12 – Numero di alloggi contenuti nelle previsioni non ancora attuate del PSC vigente

Al fine della parametrizzazione del fabbisogno in alloggi si assume come valore di riferimento 1 alloggio = 110 mq di SCA considerando superficie calpestabile calcolata secondo la tabella seguente.

	mq SU disaggregata	% efficace sulla SCA	SCA corrispondente
SU alloggio			75,0
SU cantina	8	25%	2,0
SU autorimessa	15	83%	12,5
SU balcone	12	30%	3,6
SU mura	15	100%	17,0
SCA totale			110

Tab. 13 - Suddivisione della SCA totale in superfici utili

Dunque i 110 mq di SCA corrispondono a 75 mq di superficie calpestabile dell'alloggio che è un valore equilibrato rispetto alla dimensione media per i nuovi alloggi che si collocano nella forbice 50-90 mq calpestabili.

		n. alloggi
offerta	quota residua da PSC vigente	816
	quota liberata da ricambio naturale	1.087
	tot. Offerta	1.903

Tab. 14 – Stima dell'offerta abitativa per il 2028

Dalle considerazioni fin qui esposte la pianificazione vigente (offerta) è in grado di soddisfare la domanda abitativa al 2028 per la quota di 1.891 alloggi che vanno sottratti alla domanda di nuovi alloggi da prevedere con la Variante al Psc.

3.3.3 Il fabbisogno abitativo

Confrontando i dati previsionali sull'evoluzione socio-economica della popolazione di Casalecchio (*domanda abitativa*) con quelli relativi alla disponibilità di alloggi (*offerta abitativa*) è possibile arrivare ad una previsione del fabbisogno abitativo al 2028.

		<i>n. alloggi</i>	
		ipotesi bassa	ipotesi alta
offerta	quota residua da PSC vigente	816	816
	quota aggiuntiva da ricambio naturale	1.087	1.087
	tot. Offerta	1.903	1.903
domanda	incremento nuclei familiari da saldo naturale e migratorio	2.289	2.622
	incremento nuclei familiari attratti da nuove attività	339	344
	eccedenza fisiologica (4,5 % di quota residua+quota da ricambio)	86	86
	tot. Domanda	2.714	3.052
FABBISOGNO ABITATIVO		811	1.149

Tab. 15 – Stima del fabbisogno abitativo per il 2028

In sintesi i nuovi alloggi da prevedere rientrano in una forbice compresa tra **811** unità, nell'ipotesi bassa, e **1.149** unità, nell'ipotesi alta.

Come già sottolineato, le tendenze demografiche da considerare nel corso del processo di pianificazione sono:

- il progressivo aumento dei nuclei familiari causato congiuntamente dall'aumento della popolazione residente e dalla diminuzione della dimensione media dei nuclei familiari;
- il costante invecchiamento della popolazione e il conseguente assottigliamento della popolazione in età scolare e pre-scolare (compresa tra 0 e 14 anni).

Questi fenomeni influenzano il futuro fabbisogno abitativo del Comune di Casalecchio, facendo nascere l'esigenza di un maggiore numero di abitazioni dimensionate e progettate per coloro che le andranno ad abitare: nuclei familiari sempre più ristretti, composti da 2 o al massimo 3 individui e un maggior numero di coppie e single in età anziana.

Entrambi questi fattori di evoluzione demografica indicano il sorgere di un marcato fabbisogno di abitazioni medio-piccole, sottolineando che l'aumento della popolazione anziana richiede una maggiore attenzione sia in fase di pianificazione abitativa che per i servizi.

Tale scenario generale verrà calato nella Variante parziale al Psc per definire quali quote del fabbisogno la Variante stessa intende soddisfare in relazione alla capacità complessiva delle aree da riqualificare e alla sostenibilità territoriale generale.

4 SOSTENIBILITÀ E QUALITÀ DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le dotazioni territoriali, ai sensi della L.R.20/2000, comprendono:

- *le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art. A-23)*, ossia gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti;
- *le attrezzature e spazi collettivi (art. A-24)*, ossia il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo (quelli che erano gli “standard” secondo la terminologia della precedente legge urbanistica regionale);
- *le dotazioni ecologiche ed ambientali (art. A-25)*, ossia l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

4.1 INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio degli insediamenti.

Premesso che la presente Variante di Riquilificazione non incide direttamente sull'assetto e la previsione del sistema di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e che, più in generale, il compito del Psc è quello di provvedere alla individuazione di massima delle aree per le attrezzature e gli impianti tecnologici principali di rilievo comunale, la cui specificazione topografica e il cui perfezionamento è affidata al RUE per quanto riguarda l'esistente e al POC per le nuove previsioni, si confermano l'obiettivo di garantire un'adeguata dotazione delle infrastrutture per tutti gli insediamenti esistenti e per quelli previsti, con riguardo: alle infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, al loro collegamento con la rete generale e alla potenzialità complessiva della rete stessa. L'adeguatezza delle reti tecnologiche va riferita alla loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale.

4.2 ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

La L.r. 20/2000 introduce una nuova e più ampia definizione di standard urbanistici e di dotazioni territoriali, rispetto alle disposizioni contenute nella normativa del 1968¹¹ relativa agli “standard urbanistici” : art.A-24, comma 1-“*Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il miglior sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva*”.

Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento

La presente Variante di riqualificazione assicurerà la dotazione di spazi collettivi previsti dalla vigente normativa regionale, come verrà illustrato più approfonditamente in seguito (cap. 6).

4.3 PROMOZIONE DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE

L'attuale modello di mobilità delle aree urbane italiane, prevalentemente affidato al trasporto automobilistico individuale appare del tutto insostenibile: 33 milioni di auto circolanti per 58 milioni di persone comportano conseguenze gravi per la salute dei cittadini, ma anche uno spreco economico, per i costi sociali e ambientali che comporta.

Da questa situazione si deve uscire adottando due scelte di fondo:

- un programma a lunga scadenza di finanziamento da parte dello Stato di infrastrutture per la mobilità di massa sostenibile, su ferro quindi, il potenziamento del Servizio Ferroviario Metropolitano e il ruolo dei punti di interscambio ferro-gomma. nella declinazione operativa del principio di sostenibilità (nella legge nazionale e in quelle regionali) che lega ogni trasformazione rilevante alla presenza o alla programmazione di un adeguato sistema di mobilità sostenibile; non diversamente da quanto introdotto quasi quaranta anni fa dalla “legge ponte” che legava ogni trasformazione edilizia alla presenza delle opere di urbanizzazione. Senza un'adeguata mobilità di massa sostenibile, si abbassa la competitività delle nostre città e quindi si riducono le possibilità di sviluppo economico, in una prospettiva di declino inevitabile. Fondamentale per una mobilità sostenibile nel nostro territorio è la prospettiva del potenziamento del Servizio Ferroviario metropolitano con un cadenzamento dei treni ogni quindici minuti e prolungato anche nelle ore notturne tendendo a trasformarlo in una vera e propria metropolitana di superficie con frequenze adeguate al rango che il sistema urbano bolognese ha di fatto raggiunto. Di questo sistema la stazione Garibaldi potrà essere un forte nodo di interscambio, sia perché vi si fermano le linee della Porrettana e quella per Vignola, sia perché è vocata a divenire un importante punto di scambio con il trasporto pubblico su gomma che serve la parte sud-ovest di Bologna (linea 20) e con linea comunale 85 che distribuisce il servizio locale.

¹¹ *decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444*

- la prosecuzione del progetto di realizzazione di una rete di piste ciclopedonali in sede propria o comunque privilegiata, garantendo la continuità dei percorsi. L'opera, già avviata negli scorsi mandati è finalizzata a valorizzare le risorse per la mobilità ciclabili già esistenti e completare i tratti mancanti della rete ciclabile portante consentendo un potenziamento funzionale di livello strategico per la mobilità del territorio. La mobilità ciclistica può rispondere infatti all'esigenza di un trasporto quotidiano di corto raggio, rivolto agli spostamenti casa/scuola/lavoro, ma anche favorire gli spostamenti ad ampio raggio, attraverso l'integrazione con le rete ciclabili dei comuni limitrofi (Bologna, Zola Predosa, Sasso Marconi).
Tale progetto deve essere accompagnato da un'attenta opera di promozione volta a incentivare un cambiamento culturale prima e nelle abitudini poi, che consenta ad una fascia ampia di popolazione di passare dall'uso sporadico della bicicletta ad una mobilità ciclistica quotidiana.

La progettazione delle infrastrutture per la mobilità sarà inoltre rivolta a favorire lo scambio intermodale, creando un sistema di interscambio fra tutti i vettori della mobilità, così da favorire l'utilizzo di mezzi di spostamento sostenibili e disincentivare l'utilizzo dell'auto privata.

Il PGT approvato nel 2010 con delibera n. 47 del 22/07/2010, rappresenta uno strumento indispensabile per la realizzazione di interventi sulla viabilità del territorio in un'ottica sostenibile. In modo particolare la nuova classificazione funzionale delle strade è indirizzata a conferire alle infrastrutture viabilistiche di Casalecchio spazi e funzioni nuove più confacenti alle caratteristiche urbanistiche dell'abitato, privilegiando la mobilità lenta e il trasporto pubblico, così come ampio spazio viene dedicato alla progettazione della rete ciclabile.

4.4 DOTAZIONI ECOLOGICHE ED AMBIENTALI

Le dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti. (art. A-25 L. 20/2000)

Il Psc Vigente orienta le scelte proprie e le politiche di settore verso gli obiettivi di:

- completamento e rafforzamento del sistema degli habitat naturali e della rete ecologica territoriale;
- realizzazione di progetti di tutela, recupero e valorizzazione di aree aventi particolare interesse naturalistico e paesaggistico;
- realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- miglioramento della qualità dell'ambiente urbano.

Il PSC vigente aveva assunto direttamente il contenuto della tavola 5 del PTCP riguardante la rete ecologica Provinciale. La presente variante al PSC intende sviluppare un progetto di rete ecologica a livello comunale così da definire gli elementi normativi di dettaglio che dovranno trovare attuazione attraverso gli strumenti urbanistici e la pianificazione di settore per i quali la *Tavola 5 del Documento Preliminare* costituisce documento di indirizzo.

La presente variante al Psc intende migliorare le prestazioni ambientali determinando le condizioni per la continuità della rete e individua gli impianti (elettrodotti e impianti di

diffusione radio-tv) e i nuovi tratti di strade e ferrovie per i quali sono necessari interventi di mitigazione.

Le dotazioni ecologiche e ambientali del Psc interessano aree di proprietà sia pubblica sia privata. Per queste ultime non è, in linea generale, previsto un uso pubblico.

L'attuazione delle scelte rappresentate sulla tavola del Psc potrà avvenire in occasione della formazione dei Poc. Eventuali modifiche dovranno comunque garantire prestazioni analoghe o superiori alle previsioni precedenti ed essere coerenti con gli indirizzi strategici del Psc con gli obiettivi specifici espressi nel Quadro normativo.

4.5 OBIETTIVI E STRATEGIE DI INTERVENTO PER LA QUALITÀ DELLE DOTAZIONI ECOLOGICO E AMBIENTALI

4.5.1 Costruzione di reti ecologiche come elemento di massimizzazione degli effetti di rigenerazione ecologica nei confronti della città e del territorio

L'approccio basato sulla priorità di conservazione della biodiversità della città e del territorio orienta le strategie per la conservazione dei caratteri naturali esistenti e garantisce la funzionalità dei processi biologici a lungo termine. Si tratta dunque di mantenere e rafforzare i processi naturali dai quali dipende la sopravvivenza degli ecosistemi naturali al pari della qualità degli ecosistemi urbani.

Questo tipo di approccio alla salvaguardia dei caratteri naturali del territorio si avvia tra la fine degli anni Ottanta e l'inizio degli anni Novanta soprattutto in Olanda¹² con l'introduzione del concetto di Rete Ecologica e il conseguente spostamento dell'attenzione progettuale dalla tutela delle singole specie a quella degli habitat e del sistema di relazioni naturali tra i diversi habitat¹³. L'approccio ai temi ambientali attraverso la realizzazione di Reti ecologiche viene condiviso alla Conferenza Mondiale del 1992 tra 157 paesi di tutto il mondo attraverso la Convenzione sulla diversità biologica. Tale convenzione costituisce peraltro un approfondimento tematico della Dichiarazione di Rio sull'ambiente e sullo sviluppo. Quella Convenzione arricchisce le politiche di conservazione della natura di nuovi contenuti: le riconosce come inseparabili dal processo di sviluppo nonché imprescindibili dalla partecipazione dei cittadini coinvolti, dallo sviluppo sociale e dalla pace. Si afferma così il collegamento tra le tematiche sociali, ambientali ed economiche che ha portato nel 2000 alla redazione della Carta della Terra che costituisce una visione dei valori etici fondamentali per dare alla moderna società civile gli strumenti per guidare attivamente la pianificazione e la gestione del territorio nella direzione di tali valori. Ad esempio, la tutela della vitalità, della diversità e della bellezza della terra viene definita “un impegno sacro” da perseguire come punto di partenza per lo sviluppo, per la pace e per una rivoluzione della coscienza degli esseri umani, ed inoltre come espressione della democrazia e della giustizia, perché riguarda un bene assolutamente e innegabilmente globale.

A livello europeo un primo importante momento normativo è rappresentato dalla Direttiva UE 92/43 “habitat” che impone agli stati membri dell'unione di individuare, sul proprio territorio, specie e habitat di interesse comunitario, da sottoporre ad un sistema integrato di tutela denominato Rete Natura 2000, orientato all'incremento del patrimonio di biodiversità, al raggiungimento o mantenimento di “uno stato di conservazione soddisfacente” delle specie ed habitat individuati e al mantenimento della “coerenza globale” nel sistema. Nel nostro territorio la Rete Natura 2000 riconosce le zone speciali di conservazione (ZPS) dei Boschi di

¹² Attraverso il progetto dell'Istituto per le Politiche Ambientali (IEEP) nel 1991

¹³ Pochi anni dopo negli Stati Uniti viene sviluppato il Wildlands Project che ipotizza un unico sistema di aree messe tra loro in relazione e che comprende aree protette (core areas), aree intermedie e corridoi di connessione.

San Luca e Destra Reno e del Bosco di Tizzano che interessano il sistema collinare est ed ovest.

Nel 1995, nel corso della conferenza dei ministri per l'ambiente europei viene redatta la Pan Biological Diversity Strategy (PEBDLS), che pone l'accento sull'integrazione nei settori economici e sociali delle considerazioni sulla diversità biologica e paesistica. La strategia definita in tale sede consiste nella realizzazione di reti ecologiche al fine della conservazione e promozione della biodiversità.

La nozione di rete ecologica delineata dal Psc vigente indica essenzialmente una strategia di tutela della diversità biologica e del paesaggio basata sul collegamento di aree di rilevante interesse ambientale e paesistico in una rete continua di forte contenuto naturalistico che fa da complemento e riequilibrio alla trama del tessuto urbano. Le aree di primario interesse ambientale, corrispondenti agli ecosistemi più significativi delle colline in destra e sinistra Reno e nel sistema delle aree lungofiume, devono restare in relazione fra loro attraverso corridoi ecologici che consentano la migrazione protetta delle specie che costituiscono gli ecosistemi tra le varie aree. In questa prospettiva è in corso la rinaturalizzazione di 20 ettari dell'area ripariale in sostituzione degli impianti industriali Sapaba. Dunque, partendo dalle matrici naturali e seminaturali presenti, la Variante di Riqualificazione dovrà organizzare un sistema di corridoi di interconnessione costituiti dalle aree agricole o dalle aree di verde urbano per creare un sistema territoriale interconnesso al fine di cambiare il modello di uso del territorio in senso sostenibile pervenendo ad un recupero di funzionalità ecosistemiche quali il controllo sugli organismi infestanti, la produzione di ossigeno, l'assorbimento di anidride carbonica, il tamponamento dell'erosione del suolo, ecc.

Lo sviluppo del paradigma delle reti ecologiche nella Variante al PSC permette di progettare in maniera integrata il territorio proprio partendo dagli ambiti di interferenza locale tra i flussi antropici e quelli naturali. In tal modo, le reti ecologiche di Casalecchio potranno rappresentare la riqualificazione dello spazio naturale nel contesto antropizzato confrontandosi con il tema della sostenibilità dello sviluppo insediativo.

La rete ecologica è inoltre un sistema gerarchico a scala geografica che va dal locale all'area vasta. Pertanto il potenziamento della rete ecologica di Casalecchio dovrà riferirsi al sistema di reti ecologiche individuato dal PTCP, sviluppando quanto già indicato dal PSC vigente. La variante di riqualificazione dovrà sviluppare uno studio minuto delle qualità ambientali del territorio, indirizzando gli interventi di riqualificazione urbana verso il sostegno e il potenziamento del sistema di reti ecologiche già individuato dal PSC. Gli ecosistemi riparali lungo il fiume Reno costituiranno il punto di partenza per progettare in maniera integrata le attività di tutela e restauro dell'intero reticolo idrografico con ricadute positive sul monitoraggio e sulla protezione idrogeologica delle pendici collinari estendendosi fino ad inglobare tutte le aree con diverso grado di naturalità presenti nel territorio. In tale impostazione viene considerata la conservazione dei paesaggi naturali e seminaturali presenti, individuando azioni a sostegno del paesaggio storicizzato delle pendici collinari, caratterizzato dall'alternanza di coltivazioni, boschi, incolti che, nella diversità biologica e cromatica, rappresentano un valore identitario della comunità locale. Si potranno così ricucire le componenti di naturalità e pregio paesistico presenti nel territorio di Casalecchio, ricostruendo elementi seminaturali del paesaggio quali siepi, filari, fasce boscate, macchie di bosco, luoghi di memoria che costituiscono i tratti distintivi di un paesaggio tradizionale. Tali elementi dovranno essere potenziati e resi più leggibili a vantaggio della biodiversità e della qualità della vita degli abitanti. L'obiettivo della salvaguardia dei paesaggi più antropizzati

dovrà sviluppare buone pratiche di gestione del territorio rurale, contribuendo così al rafforzamento del forte elemento identitario costituito dalla collina di S. Luca e da quella di Tizzano.

La definizione del progetto di Rete ecologica a livello comunale verrà illustrata più approfonditamente in seguito (cap. 7).

4.5.2 Miglioramento della biocapacità territoriale attraverso la qualificazione delle piantumazioni

Per raggiungere l'obiettivo del miglioramento della biocapacità territoriale occorre aumentare in modo consistente la piantumazione di alberature in misura sufficiente per assorbire l'anidride carbonica emessa nella circolazione degli automezzi che attraversano il territorio. Alcuni studi originati da recenti esperienze di pianificazione sostenibile, hanno portato a stabilire a questo proposito precisi parametri, che suggeriscono di mettere a dimora nelle aree a verde privato e pubblico un albero ogni 25 metri quadri di nuova superficie utile, pari a circa 4 alberi per alloggio medio. Ciò comporta una densità arborea ed arbustiva (un nuovo parametro urbanistico – ecologico, al pari dell'indice di permeabilità) non inferiore a 160 alberi per ettaro nelle zone di trasformazione più dense e a 80 alberi per ettaro in quelle meno dense, mentre il parametro per le aree a maggior caratterizzazione ambientale (e quindi a bassissima densità e tese in sostanza a realizzare in forma compensativa nuovi parchi pubblici) non dovrà superare i 40 alberi per ettaro. Tali elementi dovranno essere verificati in sede di POC.

4.5.3 Il risparmio energetico nei grandi e nei piccoli interventi e fonti rinnovabili

Tema che vogliamo sottolineare è quello del risparmio energetico delle città, che oggi consumano quasi il 40% dell'intero fabbisogno energetico nazionale. L'obiettivo è quello della riduzione dei consumi energetici, dell'aumento dell'efficienza degli impianti, dell'incentivazione all'uso di fonti rinnovabili per la produzione di energia pulita a basso costo. Un obiettivo dichiarabile, individuando i sistemi e le tecnologie di uso efficiente dell'energia e di risparmio energetico, che nel tempo rappresentano un risparmio non solo per gli utenti, ma per la stessa amministrazione pubblica e introducendone l'incentivazione nel Regolamento Urbanistico Edilizio, in accordo con le indicazioni programmatiche del Piano Energetico Comunale la cui approvazione è stata avviata di recente.

Lasciare alla regolamentazione urbanistica l'incentivazione di sistemi e tecnologie per il risparmio energetico, compresa l'adozione di adeguati sistemi costruttivi nel recupero e nella nuova costruzione, come si può riscontrare da alcune esperienze recenti, appare una soluzione importante per uno sviluppo significativo delle iniziative di sostenibilità

A scala di territorio diffuso il RUE dovrà, in sinergia con il Piano energetico comunale, individuare le azioni e le regole che consentono il risparmio di energie non rinnovabili, dall'introduzione di tecnologie passive (geotermia, fotovoltaico), alla promozione del risparmio energetico e idrico (impianti a basso consumo e alta capacità, recupero delle acque meteoriche), fino all'introduzione di mix funzionali nella città che riducano le necessità di spostamenti delle persone con l'automobile. A tal fine l'Amministrazione Comunale ha attivato un protocollo di lavoro con la Facoltà di Architettura di Ferrara finalizzato a definire attraverso il RUE comportamenti progettuali e materiali idonei a raggiungere questo obiettivo.

In particolare occorrerà introdurre nel RUE una serie di regole, già in parte definite dalla normativa regionale¹⁴, che rendano i nuovi edifici al passo con le nuove tecnologie di risparmio energetico e contemporaneamente incentivare l'introduzione di nuove tecnologie anche nei piccoli interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione. Senza dimenticare gli interventi sulle infrastrutture e sulle urbanizzazioni, proseguendo il cammino avviato con l'ammodernamento della rete comunale di illuminazione pubblica e l'introduzione di caldaie a condensazione e pannelli fotovoltaici negli edifici comunali.

Gli aspetti di cui occuparsi riguarderanno le reti di teleriscaldamento e cogenerazione, la riduzione delle "isole di calore", l'orientamento degli edifici, il loro isolamento termico, l'adozione di sistemi di riscaldamento e raffrescamento ad alto rendimento, l'adozione di standard di efficienza per ogni tipo di impianto, la riduzione del consumo dell'acqua potabile, il recupero delle acque piovane, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e la loro integrazione con i sistemi tradizionali ad alto rendimento.

E' necessario passare da programmi sperimentali (quali l'introduzione di incentivi per la bioedilizia) ad una programmazione ordinaria, che garantisca nel tempo le necessarie risorse alla riqualificazione minuta degli edifici esistenti. Risorse quali il risparmio energetico, la riduzione di emissioni nocive che rappresentano una priorità non solo a livello locale e in quanto tali devono essere considerate. Risorse che potrebbero provenire dalla riqualificazione degli spazi pubblici, per realizzare i servizi essenziali oggi mancanti, dalla promozione dello sviluppo locale, per garantire una migliore accessibilità ai quartieri meno collegati con efficienti sistemi di trasporto, per avviare programmi di ristrutturazione edilizia sostenibile senza dimenticare che la città è sempre cresciuta su stessa e che conservazione e qualità non sempre sono sinonimi.

Le risorse necessarie per la riqualificazione del più esteso territorio metropolitano riguardano principalmente il sistema del trasporto pubblico, necessario per sostenere la polarizzazione di quei territori, creando nuove centralità o rafforzando quelle esistenti; si tratta della principale politica territoriale da attivare per riequilibrare una situazione insostenibile già evidenziata, che richiede risorse rilevanti, ma altrettanto indispensabili

La piattaforma solare e la comunità solare

La variante al PSC e la variante al RUE che dovrà essere sviluppata parallelamente a questa devono consentire lo sviluppo della Piattaforma Solare collettiva che alimenta la Comunità Solare di Casalecchio. La comunità solare consiste nella condivisione tra un numero di cittadini sempre maggiore dell'uso di energia da fonti rinnovabili a partire da un sistema di pannelli fotovoltaici installati sui coperti degli edifici pubblici. Tale organizzazione consente a tutti i cittadini che lo desiderano di usufruire dei vantaggi dell'approvvigionamento di energia solare senza dover installare i pannelli fotovoltaici sul tetto di casa (che spesso ha caratteristiche inadatte o dimensioni insufficienti) ma allacciando il proprio contatore alla piattaforma che il Comune ha realizzato e dedicato a questo progetto. L'allacciamento avviene attraverso l'iscrizione alla Comunità solare che, oltre a garantire la bolletta elettrica scontata, finanzia anche l'attivazione di ulteriori tecnologie di risparmio energetico o di approvvigionamento di energia prodotta da fonti rinnovabili. Poiché l'obiettivo del progetto è quello di coinvolgere l'intera comunità, andranno assicurate le condizioni affinché tutti i capannoni presenti nella zona industriale possano essere coinvolti nel progetto di Comunità solare mettendo a disposizione della Comunità solare i propri coperti per l'installazione di nuovi pannelli fotovoltaici. Parallelamente il RUE dovrà prevedere normative che assicurino

¹⁴

LR 26/2004 Disciplina della Programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia, Piano Energetico Regionale (PER) dell'Emilia Romagna, Atto di indirizzo e coordinamento regionale CC n. 156 del 4 marzo 2008

la realizzazione o la ristrutturazione di edifici il più possibile autonomi sotto il profilo dell'approvvigionamento energetico.

4.5.4 Gestione dei rifiuti urbani

Il Comune di Casalecchio di Reno ha deciso di attivare, a partire dal 2013, la gestione associata intercomunale dei rifiuti urbani concordando con il gestore Hera il progetto di raccolta differenziata porta-porta in coerenza con la pianificazione dell'ATERSIR.

Obiettivo del progetto è la riorganizzazione della gestione dei rifiuti per i Comuni di Casalecchio di Reno e Zola Predosa basata sulla raccolta porta a porta integrale.

Il progetto si basa sulla differenziazione del rifiuto già dalla fonte di produzione e sulla esposizione del rifiuto da parte del produttore nei giorni ed orari stabiliti dal Comune. Vengono così eliminati tutti i cassonetti comunali.

Il progetto si incardina anche sul conferimento dei rifiuti ingombranti nella Stazione ecologia attrezzata intercomunale collocata nel territorio comunale di Zola Predona.

4.5.5 Adeguatezza delle infrastrutture per lo smaltimento e depurazione dei reflui

Riguardo ai nuovi insediamenti e/o interventi di riqualificazione sarà garantita la realizzazione di reti fognarie separate per le acque bianche e nere; tutti i nuovi insediamenti anche derivanti da riqualificazione urbana saranno collegati alla pubblica fognatura recapitante all'impianto di depurazione IDAR di Bologna per il quale dovrà essere garantita la capacità depurativa da parte dell'Ente Gestore.

Per quanto attiene al tema della **permeabilità dei suoli**, gli interventi ricadenti nella porzione di territorio classificato dal PTCP (art. 5.3) come “aree dei terrazzi e dei conoidi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero” dovranno assicurare la presenza di sistemi di separazione della prima pioggia con invio della stessa nella fognatura nera; le eventuali pavimentazioni “permeabili” dovranno essere destinate esclusivamente ai percorsi pedonali e/o ciclabili e non alle superfici destinate al transito ed alla sosta dei veicoli.

In particolare gli obiettivi degli strumenti di pianificazione successivi (POC e RUE) dovranno prevedere:

- adeguamento dei recapiti finali dei tratti fognari non ancora allacciati ad idonei sistemi di trattamento degli scarichi in acque superficiali e nel suolo;
- allacciamento di tutti gli insediamenti produttivi e civili ubicati in area servita da fognatura, che attualmente trovano recapito per gli scarichi in acque superficiali e nel suolo;
- estensione ed adeguamento della rete fognaria alle aree attualmente non servite;
- recapito finale delle acque meteoriche epurate della prima pioggia prioritariamente nei ricettori delle acque superficiali nei limiti ammessi dai competenti uffici delle Bonifiche
- la raccolta e il riutilizzo delle acque pluviali per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, etc.).

4.5.6 Rumore e qualità dell'aria

La valutazione della sostenibilità di ciascun intervento rispetto all'impatto acustico deve essere effettuata con l'obiettivo di verificare la congruità delle proposte di sviluppo/modificazione urbana con criteri espressi dalle direttive regionali che indicano la necessità di promuovere scelte urbanistiche che limitino la vicinanza dei ricettori sensibili alle principali fonti di rumore in particolare le future zone residenziali e le zone con usi sensibili non devono essere ubicate in modo incongruo rispetto alla zonizzazione acustica e non si

devono creare ulteriori situazioni di conflittualità acustica oltre quelle già presenti sul territorio comunale di cui ne è un tipico esempio la contiguità di aree esclusivamente residenziali (classificate in classe II e III), con aree in cui si svolgono la complessità delle attività umane residenziali e terziarie (classificate in IV) e con aree produttive e infrastrutture viarie e ferroviarie (classificate in classe V).

Data la particolare conformazione e densità delle attività presenti sul territorio, l'intero Piano di Zonizzazione Acustica è stato concepito con l'obiettivo di un vero e proprio Piano di risanamento acustico, in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione espressi dalla Variante di riqualificazione al PSC.

Fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture ferroviarie	Fascia di pertinenza m 250 a partire dalla mezzera dei binari	DPR n. 459 del 18.11.98, Regolamento recante norme di esecuzione dell'articolo 11 della L. 26 ottobre 1995 n. 447, G.U. 04.01.1999 n°2
Fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie	- autostrade, extraurbana principale ed extraurbana secondaria: 100 m (fascia A) e 150 m (fascia B) - urbana di scorrimento: 100m - urbana di quartiere e locale : 30 m	DPR n. 142 del 30.03.04, Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, dell'articolo 11 della L. 26 ottobre 1995 n. 447, G.U. 01.06.2004 n°127

Tab. 16 –Fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture ferroviarie e stradali

4.5.7 Campi elettromagnetici

Elettrodotti

Per quanto attiene agli elettrodotti, sono individuate in *Tav. 4.4 a* del Quadro Conoscitivo (*Limite di rispetto delle infrastrutture*) le fasce di rispetto sulla base delle indicazioni DPCM del 23.4.92, che individua una fascia di rispetto 30 metri dall'asse per le linee 132 Kw non interrate all'interno del territorio urbanizzato 50 metri dall'asse per linee 132 Kw non interrate all'esterno del territorio urbanizzato 5 metri dall'asse per linee 15 Kv non interrate

Telefonia mobile

Il piano di localizzazione delle antenne per la telefonia mobile e delle relative aree di ricerca è da demandarsi allo strumento del POC per la natura variabile dello strumento stesso.

Emittenza radio televisiva

Il Plert, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 87 del 4 Dicembre 2007, individua quattro siti per le emittenza radio televisiva in territorio di Casalecchio di Reno.

I siti n. 50 e 51 sono classificati quali siti da confermare, di cui all'art. 5.1 comma 8 del Plert. I siti n. 52 e 147 sono classificati quali siti con permanenza temporanea di all'art. 5.1 comma 14 del Plert.

La tabella che segue riepiloga la classificazione e la compatibilità dei siti individuati.

Prog. sito	sito		Compatibilità urbanistica delle postazioni (art. 4 co1 LR 20/2000)		Valutazione compatibilità territoriale della postazione (PTCP)	Compatibilità urbanistica e territoriale dei siti	Compatibilità sanitaria dei siti (DPCM 8 luglio 2003)	Impatto paesaggistico	Azione di piano
	Cod	Denominazione	Permanenza temporanea	Divieto assoluto					
50	120	Monte Castellano	ammissibile	ammissibile	Condizionata	Mediamente compatibile	Entro i limiti	alto	1 - da confermare 2 - da riqualificare
51	121	Casalecchio Isoradio	ammissibile	ammissibile	Ammissibile	compatibile	Entro i limiti	Medio	1 - da confermare 2 - da riqualificare
52	158	Casalecchio Isoradio	In contrasto	ammissibile	condizionata	incompatibile	Entro i limiti	Basso	1 - permanenza temporanea
147	317	Via dello sport	In contrasto	ammissibile	Ammissibile	incompatibile	Entro i limiti	nullo	1 - permanenza temporanea

Tab. 17 –Siti di emittenza radio televisiva individuati dal Plert in territorio di Casalecchio di Reno

5 STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE

5.1 VALORI RICONOSCIUTI

5.1.1 Qualificazione e tutela degli elementi di identità culturale

La progettazione parte dalla realtà attuale individuando gli elementi della qualità esistente da mantenere e da potenziare. Tali elementi divengono le condizioni principali del modello di città da realizzare.

Si tratta di una sintesi degli elementi conoscitivi acquisiti che integra l'approfondimento dei rapporti tra città e territorio con la comparazione critica dei dati fisico-spaziali, storici, di natura funzionale riferita all'intero organismo urbano e territoriale. Tra questi elementi importanti distinguiamo:

- il fiume e il sistema di area naturali che lo contorna definendo un'immagine forte di identità per la città e per il suo territorio, le due pendici collinari che delimitano l'abitato fornendo panorami e prospettive di indubbio valore, la vegetazione d'alto fusto, le emergenze geologiche
- il sistema dello spazio pubblico e del verde urbano, i giardini, le piazze di vecchia e nuova formazione, le aree per attività sportive e il sistema dei percorsi ciclo-pedonali che li collega
- gli edifici o i gruppi di edifici capaci di esercitare un ruolo di attrazione in base alle funzioni che vi sono insediate (funzioni rare) come ad esempio il Cineca o il Futurshow Station,
- gli edifici o i complessi di edifici dotati di caratteri fisico-formali e di memoria storica o tradizionale, come le antiche ville settecentesche, il ponte vecchio e il borgo di Tripoli.

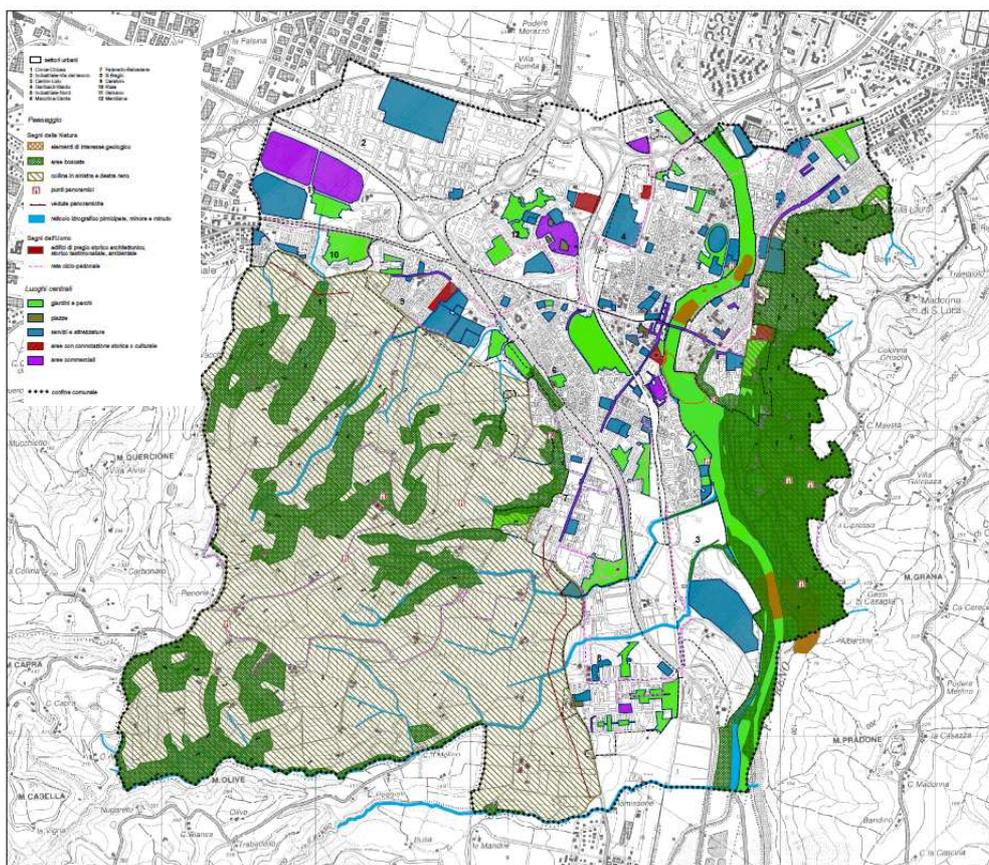


Fig. 14 – Mappa dei Valori Riconosciuti del territorio di Casalecchio di Reno (Tavola 1 del DP)

Ne esce la mappa dei luoghi importanti del territorio, degli elementi di qualità da non perdere, anzi da potenziare collegandoli l'un l'altro con vie pedonali e ciclabili costruendo così un tessuto di linee ed aree di elevato valore socializzante, formale e funzionale, attorno al quale si innerva la città.

Tale mappa, delineata dal PSC nei suoi elementi fondativi, si arricchisce e si declina nel succedersi dei POC e nel dialogo costante con la società civile sviluppato attraverso azioni di partecipazione.

5.1.2 Qualificazione del paesaggio tra tutela dell'identità e controllo della trasformazione

Il policentrismo della struttura attuale di Casalecchio ha origine nella sua storia di territorio allo sbocco della valle del Reno sulla pianura Bolognese attraversato dalla via di fondovalle Porrettana e dalla via di pedecolle Bazzanese e insediato dai borghi agricoli di Ceretolo, S. Biagio, Riale, Sole e Luna (attuale Croce), Tripoli e Casalecchio di qua e di là dal ponte. L'incrocio delle viabilità storiche in prossimità del ponte per Bologna ha favorito lo sviluppo urbano e infrastrutturale riproponendo a scala sempre maggiore l'intersezione tra importanti viabilità di collegamento interregionale. La presenza del fiume e del territorio collinare hanno favorito lo sviluppo di una cittadina di villeggiatura che ha costituito il primo nucleo veramente urbano di Casalecchio che già agli inizi del Novecento era dotato di una stazione ferroviaria, di una stazione tramviaria, di uno stabilimento balneare e di alcune fabbriche importanti per il territorio bolognese.

La conoscenza di questi elementi fornisce utili elementi per definire le regole di trasformazione tipologica e quelle di conservazione dei valori storici e tradizionali costituiti dai vecchi nuclei, dagli edifici ottocenteschi e novecenteschi, dalle vecchie ville, dai parchi e dai giardini, dalla viabilità storica rimasta.

Casalecchio è caratterizzato da una fitta rete di relazioni attraverso cui la collettività produce, trasforma e scambia. Accanto a queste funzioni vitali per l'economia urbana si pongono le funzioni primarie della qualità della vita: abitare, lavorare, socializzare, apprendere, ricrearsi.

Il PSC ha il compito principale di mettere in equilibrio questi due aspetti dinamici da cui dipende l'esistenza di una città in cui si può vivere bene e di coniugarli con i temi della sostenibilità ambientale..

La ricerca dell'equilibrio è partita dalla verifica della qualità già presente nella città, da quei valori che già la collettività condivide: la naturalità della collina e del lungofiume, la memoria dei vecchi nuclei, un tempo rurali, attorno a cui Casalecchio è cresciuta, i luoghi di incontro (piazze, giardini, parchi), i centri sociali, le strutture assistenziali. Fino agli elementi qualificanti della città moderna: le strutture terziarie, commerciali e di servizio.

Il lavoro ha proseguito indagando sulle necessità di chi abita la città e di chi la usa quotidianamente. Si è così ricostruito il quadro degli obiettivi per la qualità da ricercare: migliorare i collegamenti, aumentare gli spazi urbani per gli incontri, creare nuovi spazi di relazione, recuperare le aree centrali utilizzate in maniera marginale intrecciare la città pubblica con le reti ecologiche. Fare del fiume un elemento di centralità per la città dei cittadini e per il riequilibrio ecologico. L'attenzione è stata posta anche sui valori presenti verificando il grado di permeabilità dei suoli, la qualità e la necessità di verde ambientale (di biomassa), le soglie di rumorosità, il tracciato delle linee elettriche principali, il sistema fognario.

Parallelamente si è lavorato per specificare il ruolo di Casalecchio nell'area metropolitana bolognese, delineato dal Piano Provinciale, definendo il sistema dei collegamenti con i comuni confinanti e le attività preminenti (terziarie, commerciali e di servizio) che danno alla città funzioni di rilievo che la rendono vitale.

Lo schema che ne é derivato descrive una città fortemente collegata attraverso la quale é possibile spostarsi senza accorgersi dei numerosi elementi di discontinuità (fiume, ferrovia, autostrada, strade di grande traffico) che la dividono. Contemporaneamente si vanno definendo attraverso la Valsat elementi di monitoraggio e di verifica continua della realizzabilità degli obiettivi in modo da innescare un processo che vada oltre la sola destinazione dei suoli.

5.2 POTENZIALITÀ

Proprio dal processo di crescita della città dal dopoguerra ad oggi e dalla infrastrutturazione del territorio scaturiscono gli elementi principali del progetto urbanistico: i vecchi luoghi di produzione attorno ai quali é cresciuta la città residenziale, i tessuti complessi e che presentano discontinuità rispetto all'intorno, gli ambiti privi di una compiutezza morfologica e funzionale.

Si sono evidenziati gli spazi urbani marginali, attualmente abbandonati o poco usati e gli spazi non strutturati, le aree e gli edifici che hanno perduto la loro funzione originaria o che contengono attività conflittuali con il tessuto urbano perché rumorose o generatrici di traffico non supportabile dalla viabilità esistente.

La natura degli spazi individuati esprime in molti casi potenzialità di riutilizzo in rapporto alla loro capacità teorica e alle esigenze di carattere urbanistico riscontrate. Tali potenzialità divengono terreno progettuale della Variante al PSC per la definizione di nuovi usi e significati degli spazi urbani.

Da questa lettura dello stato di fatto si ricava una mappa delle *Potenzialità* esistenti (Tav. 2 del Documento Preliminare), un quadro diagnostico su cui fondare una strategia di rigenerazione della città, partendo dalla scoperta della sua dimensione per un reale recupero di identità della città stessa.

5.2.1 Centralità e riqualificazione urbana

Una delle maggiori potenzialità da cogliere per l'aggiornamento del progetto urbano di Casalecchio all'interno del territorio urbanizzato è rappresentata dai contenitori, generalmente produttivi o terziari, dismessi o in dismissione o comunque in condizioni di degrado. Dalla trasformazione di questi vecchi contenitori possono nascere nuove occasioni per servizi urbani nonché per il collegamento pedonale e ciclabile della città.

Un esempio delle potenzialità di cui occuparsi è costituito da:

- i vecchi contenitori produttivi nel tessuto urbano residenziale e terziario
- i servizi esistenti
- la zona industriale nord
- le aree complesse come Bastia, Bolero e Michelangelo-Vinci in cui si mescolano attività di vario genere, talvolta conflittuali tra loro oppure degradate

Fondamentale è che l'approccio non guardi al singolo contenitore o edificio, ma ai miglioramenti del contesto urbano che potrebbero derivare dalla trasformazione. Questo approccio richiede di anteporre alle scelte di trasformazione, un approfondimento del ruolo delle diverse parti che compongono la città e il territorio.

5.2.2 Criticità e potenzialità

Di seguito sono elencati gli elementi di criticità, areale e puntuale, del territorio di Casalecchio di Reno che sono emersi a seguito di un'analisi, effettuata per singolo settore, che ha messo in evidenza caratteri di discontinuità ed incoerenza a livello morfologico e funzionale del tessuto urbano. Gli elementi individuati sono stati inoltre mappati all'interno

della Tavola. 2 del Documento Preliminare (*Potenzialità*) al fine di avere una visione di insieme a scala territoriale.

Luogo critico	Settore urbano	Criticità/Potenzialità
Capannone via A. Costa	1	funzione dismessa: elemento di contraddizione rispetto al contesto del lungofiume
Area Bastia	1	area complessa: presenza di attività conflittuali con il contesto e carenza del sistema infrastrutturale
Area Tiro a Volo	2	area per collegamento potenziale per l'ambito produttivo Nord territorio comunale
Ex Caserma Vigili del Fuoco	2	funzione dismessa: elemento di contraddizione rispetto al contesto del lungofiume
Edificio ex Hatù	3	uso incongruo: funzione conflittuale rispetto al tessuto urbano di appartenenza
Coop Supermercato	3	nuova centralità: area per riqualificazione e sviluppo sistema centralità
Albergo del Sole	3	previsione residua: area per riqualificazione e sviluppo sistema terziario Sud territorio comunale
Stabilimento produttivo Clementi	4	uso incongruo: funzione conflittuale rispetto al tessuto urbano di appartenenza
Area posta tra fra stazione Sfm Garibaldi e via Carbonari	4	ambito non strutturato: mancanza di collegamento formale e funzionale fra abitato e stazione Sfm
Area Bolero	5	area complessa: presenza di elementi di contraddizione rispetto al contesto, incompiutezza del disegno urbano
Scuole Rubini Zacconi	6	usi incongrui : inadeguatezza strutturale e impiantistica dell'edificio rispetto alla funzione attuale
Edificio Coop Italia	6	usi incongrui : funzione conflittuale rispetto al tessuto urbano e criticità dell'intersezione viaria adiacente
Area pedecollinare di proprietà Mazzetti	7	ambito non strutturato : tessuto urbano discontinuo/incompleto fra via da Vinci e Puccini e criticità idrogeologica dell'area sovrastante
Area di proprietà comunale a ridosso di via Puccini	7	ambito non strutturato: tessuto urbano discontinuo/incompleto fra via da Vinci e Puccini
Edificio abbandonato "Oikos"	7	funzione dismessa: elemento urbano in forte contraddizione funzionale e formale con il contesto
Michelangelo-Vinci	7	area complessa: presenza di contenitori dimessi in contraddizione formale e funzionale con il tessuto urbano
Stabilimento produttivo dismesso Norma	8	funzione dismessa: elemento conflittuale rispetto al tessuto urbano di appartenenza
Parco Villa Volpe	8	area per servizi: area di completamento del sistema di spazi verdi e pubblici del quartiere

Area produttiva Cimarosa	8	funzione dimessa: area per riqualificazione e sviluppo sistema terziario e commerciale sud-est territorio comunale
Area di proprietà comunale a ridosso di via Libertà	9	ambito non strutturato : mancanza di collegamento formale e funzionale tra vecchie e nuove parti abitato di Ceretolo
Area di proprietà comunale a ridosso dell'abitato di Ceretolo	9	ambito non strutturato: mancanza di collegamento formale e funzionale tra l'abitato e centro scolastico
Area a ridosso Zona B est	11	ambito non strutturato: debole identità formale e funzionale dell'area, situazione di marginalità
Polo funzionale Futurshow	11	nuova centralità: area per riqualificazione e sviluppo sistema commerciale e terziario del Polo funzionale
Vivai betti		area per collegamento potenziale area per collegamento Nuova Porrettana ambito produttivo sud-est territorio comunale
Art Science Center		nuova centralità: area per riqualificazione e sviluppo di Polo funzionale
Corte San Gaetano		area per servizi: area di completamento del sistema di luoghi pubblici all'interno del Parco Talon

Tab. 18- Criticità e potenzialità del tessuto urbano di Casalecchio di Reno

5.3 AZIONI E STRATEGIE NEI SETTORI URBANI

La presente variante di riqualificazione, pur specificando gli obiettivi generali di sviluppo e riqualificazione sostenibile del territorio, si pone la finalità di risolvere specifiche criticità del territorio attraverso trasformazioni puntuali di alcune parti del tessuto urbano.

Assicurando pertanto il rispetto delle condizioni di sostenibilità territoriale e la conformità agli indirizzi della pianificazione sovraordinati, questo strumento affronta la trasformazione edilizia ed urbanistica di **alcune parti** del tessuto urbano consolidato che sono entrate in condizioni di degrado o di dismissione posteriormente alla data di vigenza del Piano Strutturale Comunale

Come precedentemente esplicitato, il percorso metodologico della presente Variante è strettamente finalizzato all'individuazione delle criticità e delle potenzialità del territorio, attraverso un'analisi condotta per singolo settore urbano.

A seguito di questa fase si è proceduto all'individuazione delle aree urbane in condizioni di criticità in cui intervenire attraverso azioni di riqualificazione e riconversione formale e funzionale dando contemporaneamente risposta al fabbisogno abitativo precedentemente stimato.

Le strategie proposte per i singoli ambiti di trasformazione sono illustrate in specifiche schede grafiche (*Schede Interventi*, in allegato al Documento Preliminare) in cui sono state riportate le principali linee di intervento.

5.3.1 Settore 1 - Croce – Canale

Potenzialità e Criticità

L'area si sviluppa lungo l'asse della Porrettana che costituisce esso stesso un importante vettore di centralità, poiché in essa si localizzano numerose attività commerciali e pubblici esercizi, sia nel tratto più settentrionale (in corrispondenza dell'area Croce), sia in quello che si immette sul ponte del Reno.

L'area, a carattere prevalentemente residenziale, si sviluppa nello spazio interstiziale fra i due elementi naturali caratterizzanti il territorio di Casalecchio: il fiume Reno e la collina (parco della Chiusa). Nel settore distinguiamo tessuti edilizi differenti per caratteristiche ed epoca di formazione: Bastia, Croce, LungoPorrettana, e Municipio-Canale. Si evidenziano, in particolare: il vecchio insediamento Bastia, isolato tra il canale di Reno e il Fiume e caratterizzato da una densa edilizia mista degli anni Cinquanta; il tessuto urbano della Croce più evidente differenziato tra grandi condomini nell'area nord est e piccole palazzine nell'area sud est; una cortina di servizi che interessa il **LungoPorrettana**, che lascia spazi di vedute verso la collina e il fiume; l'insediamento più storico nei pressi del vecchio ponte. Di questo sistema l'elemento di continuità storica e geografica è costituito dal canale di Reno. La chiesa di S. Martino, elemento simbolico della comunità locale, è un elemento di identità che rimane separato dal contesto urbano. In egual modo il complesso scolastico Galilei, il centro civico Romainville, la Casa per la pace "La Filanda" e il parco Zanardi costituiscono elementi di centralità potenziale attraverso i quali conferire carattere identitario all'area.

Il parco della Chiusa, con il suo forte carattere attrattore, rappresenta un elemento identitario a scala sovracomunale che si collega alla Croce attraverso l'antico tracciato della tramvia che, riutilizzato come percorso pedociclabile lungo il Canale, diviene un cordone ombelicale tra la parte più abitata del settore urbano e il parco fluviale. Il sistema dei collegamenti con il parco fluviale è stato recentemente potenziato con l'apertura della nuova passerella alla Filanda, avviando così nuove prospettive di collegamento e di ruolo per questa parte dell'abitato.

Il tratto del **LungoPorrettana** costituisce l'elemento di collegamento funzionale e formale tra la Croce e il restante tessuto urbano comunale, tuttavia la sua funzione connettiva è penalizzata da una struttura viabilistica non favorevole all'attraversamento da parte della mobilità dolce, rappresentando pertanto più un elemento di divisione che di unione.

L'area **Bastia** si distingue dal restante tessuto abitato evidenziando vecchie contraddizioni dovute in gran parte alla carenza del sistema infrastrutturale rispetto ai nuovi stili di vita e alla commistione di attività conflittuali come la residenza, la produzione e la logistica. In quest'area è in corso un processo di lenta ma progressiva dismissione delle attività di magazzinaggio e di lavorazione artigianale. Già oggi il PSC vigente vi prevede un primo intervento di riqualificazione attraverso il diradamento del costruito e la realizzazione di un grande parcheggio pubblico.

Relativamente all'area nei pressi del vecchio ponte sul Reno, occorre recuperare elementi di centralità qualificando la connessione tra le fermate dell'autobus e l'accesso storico al parco della Chiusa e alla chiesa di S. Martino e il percorso del Canale di Reno che, unitamente alla Chiusa, costituisce il più vecchio monumento di Casalecchio.

Lungo il fiume Reno lo stato dell'insediamento artigianale del **capannone** dimesso in fondo a via **A. Costa** esprime una condizione urbana di contraddizione con il recupero del paesaggio lungofiume e dell'abitato più storico avvenuta di recente.

Strategie

La variante di riqualificazione dovrà attivare azioni diverse in relazione alle differenti caratteristiche dei tessuti edilizi che compongono questo settore.

Relativamente all'area **Bastia** (*Scheda Intervento 16*) dovrà essere sviluppato durante l'iter di formazione del POC un percorso di partecipazione con gli attuali proprietari e residenti che

sono ancora riuniti in consorzio. Con essi andranno condivise le azioni per comporre il conflitto tra attività residenziali e attività non residenziali e per migliorare il sistema infrastrutturale a sostegno di tutte le attività esistenti e future. Gli obiettivi individuati dovranno essere articolati in diversi POC, in modo che l'azione di trasformazione non risulti violenta e consenta, durante il suo progredire, il normale svolgimento delle attività in essere.

Per il **LungoPorrettana** sarà necessario integrare le azioni del Psc con quelle del PGTU definendo le condizioni per il restringimento di carreggiata della Porrettana, l'ampliamento dei marciapiedi, la dislocazione delle aree di sosta e la realizzazione di fermate dell'autobus di tipo urbano. In questo modo sarà evidente il collegamento tra le parti abitate e il lungo Porrettana che contiene importanti servizi come le scuole Galilei e la Casa di cura Villa Chiara, che è una struttura convenzionata con il SSN. Particolare attenzione andrà posta alla riqualificazione della fermata nei pressi di S. Martino e ai collegamenti pedonali e ciclabili tra il lungofiume e l'accesso storico al Parco della Chiusa. Sempre sul versante pedociclabile andranno create le condizioni per collegare il vialetto Collado al vialetto Baldosauro e i collegamenti tra questi, le due passerelle sul Reno, il centro di Casalecchio e il quartiere Saragozza a Bologna.

Ulteriore occasione per la riqualificazione del lungofiume e del collegamento tra la sponda e l'abitato è costituita dalla riqualificazione del piccolo **capannone** dimesso in fondo a **via A. Costa** (*Scheda Intervento 3*) che oltre a recuperare la quinta stradale che affaccia sul fiume, dovrà consentire il collegamento e la riqualificazione dell'impianto sportivo Don Gnocchi.

<i>Strategie Variante Psc</i>	<i>Azioni previste per il settore</i>		
	<i>Riqualificazione diffusa area Bastia</i>	<i>Riqualificazione asse LungoPorrettana</i>	<i>Riqualificazione capannone via Costa</i>
Miglioramento del sistema infrastrutturale			
Sostenibilità ambientale ed ecologica del territorio			
Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio			
Sostenibilità sociale ed economica delle trasformazioni			
Promozione della mobilità sostenibile			
Messa in sicurezza del territorio			

Legenda

	Obiettivo principale
	Obiettivo complementare

Fig. 15 – Matrice degli obiettivi e delle strategie per il Settore 1

5.3.2 Settore 2 - Zona industriale Nord – Via del Lavoro

Potenzialità e Criticità

L'area, compresa tra l'asse attrezzato e l'Autostrada, presenta un carattere fortemente specializzato, in quanto ospita le principali funzioni produttive.

Tale ambito è stato individuato anche dal Ptcp come Polo Produttivo di rango metropolitano unitamente a quella di Zola Predosa che sorge in continuità.

All'interno del Polo Produttivo sovracomunale è collocata l'area del **Tiro a Volo**, la cui funzione risulta oggi in conflitto con il tessuto circostante

La dimensione e il diretto collegamento alla viabilità di rango superiore rendono il sistema che ruota attorno a Via del Lavoro adatto ad ospitare attività produttive, commerciali, terziarie, logistiche che consentano di adeguare l'area alle nuove modalità di produzione e scambio. Questo processo di cambio di funzione è suscettibile di promuovere il rinnovo del tessuto urbano esistente nonché la realizzazione di elementi di centralità oggi assenti. La conversione funzionale verso nuovi usi sarà prioritariamente rivolta ai contenitori dimessi o con funzioni incongrue rispetto al tessuto circostante, fra questi si individua l'edificio collocato vicino al Cineca che in passato ospitava la **Caserma dei Vigili del Fuoco**, oggi trasferita in un altro contenitore.

Strategie

In questo settore urbano, l'integrazione con il PGTU - approvato con dCC 47 del 22/07/2010 - consentirà di dare un nuovo ruolo a via del Lavoro che dovrà diventare l'elemento portante del tessuto edilizio, attraverso interventi di arredo urbano e regolamentazione della sosta. Questo processo, già cominciato negli ultimi anni, va rafforzato ed indirizzato in maniera che i diversi interventi collaborino a dare qualità urbana all'insediamento, migliorandone le dotazioni ecologiche e di sostenibilità complessiva.

Al fine di riqualificare e sviluppare l'ambito produttivo di rango sovracomunale individuato dal Ptcp, la Provincia di Bologna, il Comune di Casalecchio e l'associazione intercomunale dell'area Bazzanese hanno di recente sottoscritto un accordo per l'individuazione di linee strategiche dell'intero ambito con l'obiettivo di valorizzare le attività esistenti sul territorio riorganizzando il tessuto produttivo.

Relativamente all'area **Tiro a Volo** (Scheda Intervento 20) si confermano le previsioni contenute nella pianificazione vigente. Nello specifico, la trasformazione dell'area per destinazioni produttive è subordinata alla contestuale realizzazione del raccordo tra la viabilità del comparto "Arcobaleno" e di via del Lavoro alla Nuova Bazzanese.

La conversione ad uso terziario dell'**Ex Caserma dei Vigili del Fuoco** si inserisce nell'obiettivo generale di sviluppo del tessuto produttivo-terziario che si irradia dalla direttrice di via del Lavoro e per il quale le strategie di riqualificazione saranno orientate alla promozione di una mixità funzionale.

	<i>Azioni previste per il settore</i>	
	<i>Riqualificazione produttiva dell'area Tiro s Volo</i>	<i>Riqualificazione terziaria dell'ex caserma dei Vigili del Fuoco</i>
Strategie Variante Psc		
Miglioramento del sistema infrastrutturale		
Sostenibilità ambientale ed ecologica del territorio		
Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio		
Sostenibilità sociale ed economica delle trasformazioni		
Promozione della mobilità sostenibile		
Messa in sicurezza del territorio		

Legenda

	Obiettivo principale
	Obiettivo complementare

Fig. 16 – Matrice degli obiettivi e delle strategie per il Settore 2

5.3.3 Settore 3 - Centro Lido

Potenzialità e Criticità

L'area si colloca tra la ferrovia Bologna-Pistoia e la riva sinistra del fiume Reno attraversata dalla direttrice via Marconi-Ronzani è uno dei nuclei tradizionali della città di Casalecchio ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi elementi che, pur presentando un carattere locale, acquistano importanza a scala urbana per la presenza di spazi ed edifici simbolici. In questo modo le piazze Del Popolo, dei Caduti, della Repubblica, la Chiesa di San Giovanni, il Teatro, le scuole Carducci e il tratto di via Marconi che interessa l'area costituiscono poli di centralità non solo per il loro carattere funzionale, ma anche per i riferimenti identitari che ad essi si associano.

In tale sistema il ruolo di via Marconi, delle vie XX Settembre e Pascoli deve consolidare la funzione di area storica e commerciale.

E' evidente che gli elementi di centralità presenti in quest'area si contraddistinguono per una relazione molto solida con il tessuto urbano che li ospita, poiché - per la maggior parte di questi - la loro origine ha coinciso con lo sviluppo dello stesso spazio urbano, generando relazioni fra spazio privato e pubblico, spazio aperto e chiuso. In tale logica, il PSC vigente ha avviato la riqualificazione dell'area Pedretti e la realizzazione della nuova Casa della Salute. Esempio di riqualificazione compiuta è l'area del Lido che presenta un evidente equilibrio nei rapporti di copertura fra la parte residenziale e l'area occupata dal parco dove lo spazio pubblico ricorda l'antica funzione ricreativa e di incontro.

L'area occupata dal **supermercato Coop** occupa una posizione strategica all'interno del sistema di centralità attestanti su via Marconi, poiché costituisce un potenziale collegamento funzionale e percettivo con la stazione Sfm, la galleria commerciale Ronzani e il paesaggio fluviale della Chiusa, oggi "retro"rispetto al sistema centrale. La struttura commerciale oggi non rappresenta tuttavia un elemento di forte centralità a causa del suo carattere formale e funzionale poco integrato con il tessuto circostante.

Conflittuali con il tessuto circostante rimangono anche gli edifici dell'**ex fabbrica Hatù** oggi sottoutilizzata, l'area della vecchia stazione ferroviaria in parte dismessa, il parcheggio interrato di uso pubblico di Galleria Ronzani oggi chiuso che sarà riattivato nell'ambito dell'Accordo di riqualificazione dell'area Pedretti.

Nella parte meridionale dell'area, all'altezza della località Cantagallo, è situata una passerella di attraversamento del fiume Reno che potrebbe costituire, se valorizzata, l'accesso sud al Parco Fluviale. Quest'area è oggi occupata dal Centro Sportivo S. Allende, dalla sede di alcune associazioni di valenza comunale, dal campo nomadi, da un podere agricolo e dall'area Sapaba alla cui trasformazione, ormai in corso, è affidato il ruolo di connessione tra il tessuto urbano e il sistema del parco fluviale.

L'area libera che si sviluppa a sud delle via Ronzani e Allende è individuata dal Psc vigente come ambito di sviluppo, denominato **Albergo del Sole**, con funzionalità ricettive che andrebbero a potenziare il sistema funzionale Sud del Comune di Casalecchio.

Strategie

La variante di riqualificazione sarà indirizzata al consolidamento del ruolo di area storica e commerciale del sistema gravitante sulla direttrice di via Marconi, individuando nella riqualificazione e ampliamento della struttura della **Coop Supermercato (Scheda Intervento 14)** una nuova centralità. Tale intervento sarà finalizzato a rafforzare il collegamento fra via Marconi, la stazione Sfm, la Galleria Ronzani e il sistema delle vedute sulla Chiusa e a promuovere il sistema commerciale sul modello del Centro commerciale naturale.

La Variante dovrà inoltre individuare le condizioni per la riqualificazione di quel tratto di via Ronzani che dall'area Sapaba, in corso di completamento, porta all'incrocio con via Marconi. In particolare, la riqualificazione dell'**ex Hatù (Scheda Intervento 1)** dovrà riferirsi alla

proseguimento della ciclabile che collega il centro sportivo Allende con il centro cittadino e definire le condizioni per i nuovi collegamenti tra il Lido, il centro Guinizzelli e il parco Rodari.

La valorizzazione della passerella di attraversamento del fiume Reno in località Cantagallo sarà finalizzata a consentire un accesso ciclo-pedonale a sud del Parco Fluviale e a favorire la connessione tra il tessuto urbano - in corso di trasformazione attraverso l'intervento dell'area Sapaba – ed il sistema naturale dell'area fluviale.

L'attuazione della previsione del Psc vigente per l'area della **Albergo del Sole** (Scheda Intervento 22) sarà inoltre finalizzata alla creazione di nuove funzioni terziarie per il territorio sud di Casalecchio, anche in previsione della realizzazione del collegamento della Nuova Porrettana.

<i>Strategie Variante Psc</i>	<i>Azioni previste per il settore</i>		
	<i>Riqualificazione del supermercato Coop</i>	<i>Riqualificazione area Hatù</i>	<i>Attuazione della previsione residua Albergo del Sole</i>
Miglioramento del sistema infrastrutturale			
Sostenibilità ambientale ed ecologica del territorio			
Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio			
Sostenibilità sociale ed economica delle trasformazioni			
Promozione della mobilità sostenibile			
Messa in sicurezza del territorio			

Legenda

	Obiettivo principale
	Obiettivo complementare

Fig. 17 – Matrice degli obiettivi e delle strategie per il Settore 3

5.3.4 Settore 4 Centro Garibaldi

Potenzialità e Criticità

L'area si presenta come uno spazio a carattere fortemente residenziale con elementi di centralità a dimensione sia locale che urbana (nuovo municipio, stazione Garibaldi, stadio Nobile, Casa della Conoscenza), attraversato dalle vie Piave e Garibaldi che collegano fra loro tessuti differenti: dai recenti insediamenti attestati vicino alla stazione Garibaldi, al borgo antico di Tripoli.

Avendo acquisito nel corso della sua evoluzione storica un ruolo ben definito all'interno del sistema urbano, l'area è stata dotata di elementi di centralità in grado di rendere più complessa la sua struttura funzionale sia per la diversificazione dei servizi presenti (che vanno dai sistemi scolastici alle centralità pubbliche, fino al cimitero) sia in termini di qualità edilizia, costituita dall'alternanza di palazzine e villette con giardino costruite a partire dal primo dopoguerra. Gli elementi di centralità a scala urbana che si sono inseriti di recente nel contesto preesistente, non costituiscono elementi di frattura, ma generano al contrario nuove forze gravitazionali, sia dal punto di vista funzionale che simbolico. Ne sono un esempio la Casa della Conoscenza e il nuovo Municipio che oggi si pongono all'interno del tessuto urbano come importanti punti di riferimento per tutti i cittadini di Casalecchio.

Il ruolo urbanistico che quest'area oggi si propone di rappresentare è quello di luogo di fruizione del paesaggio del fiume e del suo alveo che sia contemporaneamente una cerniera tra l'abitato sulle due sponde e che, attraverso il ponte della Pace e la passerella Filanda, collega il settore Croce - Canale con il nuovo asse urbano che raggiunge il settore della Meridiana.

In questa nuova ridefinizione dell'area, il ruolo delle vie Piave e Garibaldi, antichi percorsi di villeggiatura, diviene quello di collegamento tra l'area nord e il nuovo ruolo assegnato dal Progetto Città al sistema di aree comprese tra il fiume, le vie dei Mille e Ugo Bassi, la ferrovia e via Marconi fino alla Porrettana.

Conflittuale con questo contesto rimane lo **stabilimento produttivo Clementi**.

Occorrerà inoltre riconsiderare la funzione del contenitore dell'attuale poliambulatorio che verrà a mancare successivamente alla realizzazione della nuova Casa della Salute prevista per il 2014.

Un ulteriore elemento di criticità è costituito dalla mancanza di un collegamento formale e funzionale tra la stazione Garibaldi ed il tessuto abitato attestata su via **Carbonari**.

Strategie

Andranno individuate le condizioni per la rilocalizzazione dell'**argenteria Clementi** (Scheda Intervento 4) in un contesto produttivo, utilizzando la riqualificazione dell'edificio esistente per definire un forte collegamento tra via Garibaldi e il lungofiume. La dismissione dell'edificio che contiene l'attuale poliambulatorio, prevedibile dopo il 2014, sarà affidata al Rue per ridefinire il ruolo di questo edificio che partecipa dell'asse commerciale di via Garibaldi.

Il collegamento tra la stazione Garibaldi ed il tessuto abitato sarà ottenuto attraverso la congiunzioni di via **Carbonari** (Scheda Intervento 12) con il piazzale della stazione e la realizzazione di edifici residenziali e commerciali così da diversificare le funzioni dell'ambito.

	<i>Azioni previste per il settore</i>	
	<i>Riqualificazione dell'argenteria Clementi</i>	<i>Collegamento tra stazione Garibaldi e tessuto abitato di via Carbonari</i>
Strategie Variante Psc		
Miglioramento del sistema infrastrutturale		
Sostenibilità ambientale ed ecologica del territorio		
Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio		
Sostenibilità sociale ed economica delle trasformazioni		
Promozione della mobilità sostenibile		
Messa in sicurezza del territorio		

Legenda

	Obiettivo principale
	Obiettivo complementare

Fig. 18 – Matrice degli obiettivi e delle strategie per il Settore 4

5.3.5 Settore 5 Bolero

Potenzialità e Criticità

L'area, di ridotte dimensioni e a carattere misto residenziale e produttivo, si presenta come uno spazio senza un ordine evidente e fortemente isolato rispetto al restante tessuto urbano, poiché situato a nord dell'elemento di frattura costituito dall'asse attrezzato est-ovest e privo di **collegamenti ciclabili** con il restante territorio. L'immagine di viabilità piuttosto di tipo extraurbano assunta da **via Brigata Bolero** e la presenza dello svincolo con l'asse attrezzato non ha finora consentito di sviluppare elementi di centralità tali da conferire compiutezza e autonomia alla sua struttura.

Gli unici elementi di centralità funzionale (ricreativa) sono costituiti dal Parco Masetti situato al ridosso del fiume. Ma proprio in ragione della loro posizione marginale o perché scarsamente valorizzati essi non sono in grado di conferire un'identità o un ruolo più marcatamente riconoscibile all'area.

Strategie

La definizione di un'identità di questa area dovrà passare attraverso il conferimento di una connotazione urbana a **via Brigata Bolero** (*Scheda Intervento 17*) e ad una revisione delle destinazioni ammesse. Anche in questa situazione dovrà essere attivato un percorso di partecipazione con gli attuali proprietari e residenti. Con essi andranno condivise le azioni per comporre il conflitto tra attività residenziali e attività non residenziali e per migliorare il sistema infrastrutturale a sostegno di tutte le attività esistenti e future. Gli obiettivi individuati andranno successivamente articolati in diversi POC in modo che l'azione di trasformazione non risulti troppo rapida e consenta, durante il suo progredire, il normale svolgimento delle attività in essere.

Il percorso partecipativo dovrà risolvere il problema del collegamento coi percorsi ciclabili del lungofiume, con il parco di Villa Bernaroli, con Casteldebole ed con il centro di Casalecchio.

	<i>Azioni previste per il settore</i>	
	<i>Riqualificazione e ridefinizione della connotazione urbana di via Brigata Bolero</i>	<i>Miglioramento dei collegamenti ciclabili</i>
Strategie Variante Psc		
Miglioramento del sistema infrastrutturale		
Sostenibilità ambientale ed ecologica del territorio		
Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio		
Sostenibilità sociale ed economica delle trasformazioni		
Promozione della mobilità sostenibile		
Messa in sicurezza del territorio		

Legenda

	Obiettivo principale
	Obiettivo complementare

Fig. 19 – Matrice degli obiettivi e delle strategie per il Settore 5

5.3.6 Settore 6 – Marullina

Potenzialità e Criticità

L'area, delimitata dal tratto di autostrada A1 e dalle due linee ferroviarie si colloca in posizione geografica centrale all'abitato di Casalecchio. Il vettore di centralità dell'area è rappresentato dal tratto di Porrettana che la lambisce e si pone come spina dorsale di un'area urbana. Attorno a quest'asse centrale si sviluppa la maglia dell'edificato molto compatta, che sconta tuttavia una condizione di parziale isolamento, a causa della mancanza di collegamenti pedonali e ciclabili che mettano in collegamento l'area Marullina con il restante territorio urbano, in particolare attraverso il parco Rodari.

Il progetto di riqualificazione della Porrettana, già approvato e in fase di avvio dei lavori, ha proprio il compito di dare risalto al ruolo centrale di via Porrettana e ai collegamenti tra la Marullina e il parco Rodari (quest'ultimo rappresenta l'elemento identitario forte e il collegamento con via Marconi e il Lido). Ulteriori vie di collegamento verso altri settori sono via Calzavecchio e il sottopasso di via Belvedere.

Il **complesso delle scuole Rubini e Zacconi**, è costituito da edifici oggi non adeguati- dal punto di vista impiantistico e strutturale- ad ospitare funzioni scolastiche, ponendo pertanto l'esigenza di intervenire delocalizzando i servizi scolastici ivi ospitati in strutture più idonee.

All'interno dell'accordo urbanistico (ex. Art. 40 LR 20/2000) che contempla la realizzazione della Casa della Salute e la riqualificazione della Meridiana, è previsto l'intervento di interramento dell'elettrodotto in zona Marullina. Tale intervento dovrà essere attuato a seguito dell'inaugurazione della Casa della Salute.

Sulla direttrice Bazzanese si attesta inoltre l'edificio, oggi occupato dagli uffici della **Coop Italia**, la cui dislocazione su fronte strada penalizza la fruizione pedonale dell'intersezione e rende critica la funzionalità veicolare dell'intersezione.

Strategie

Oltre agli interventi di riqualificazione di via Porrettana che si avvieranno a breve, il miglioramento del tessuto edilizio andrà gestito attraverso il RUE. A livello urbano il sistema dei collegamenti pedonali e ciclabili è individuato dal PGTU e dovrà attuarsi attraverso il POC.

La riqualificazione dei contenitori del **complesso scolastico Rubini e Zacconi** (*Scheda Intervento 8*) sarà rivolta ad una riconversione funzionale degli edifici per i quali sarà individuata una destinazione residenziale, prevedendo una delocalizzazione dei servizi scolastici ospitati in strutture più idonee ed in settori urbani oggi privi del servizio.

L'intervento di conversione ad uso residenziale dell'edificio della **Coop Italia** (*Scheda Intervento 9*) rappresenta un'occasione per la riqualificazione del tessuto edificato esistente, compresa la quinta stradale, oltre che per la riorganizzazione dell'intersezione tra via Bazzanese e via del Lavoro.

<i>Strategie Variante Psc</i>	<i>Azioni previste per il settore</i>	
	<i>Riqualificazione edificio Coop Italia</i>	<i>Riqualificazione funzionale edifici scuole Rubini e Zacconi</i>
Miglioramento del sistema infrastrutturale		
Sostenibilità ambientale ed ecologica del territorio		
Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio		
Sostenibilità sociale ed economica delle trasformazioni		
Promozione della mobilità sostenibile		
Messa in sicurezza del territorio		

Legenda

	Obiettivo principale
	Obiettivo complementare

Fig. 20 – Matrice degli obiettivi e delle strategie per il Settore 6

5.3.7 Settore 7 - Belvedere-Faianello*Potenzialità e Criticità*

L'area Faianello risente di una condizione di isolamento rispetto al resto del tessuto urbano, poiché situata in posizione periferica.

E' già iniziata una importante riqualificazione dell'area che, attraverso le opere di ampliamento della terza corsia dell'autostrada A1, ha visto il consolidamento di una serie di elementi infrastrutturali di bonifica ambientale. Sempre con i lavori legati alla terza corsia è in fase di ampliamento il sottopasso all'autostrada che migliorerà sensibilmente l'accessibilità all'area. Infine l'interramento dell'elettrodotto legato all'Accordo di Programma Meridiana giungerà fino all'area Belvedere.

A differenza del precedente approccio che vedeva l'asse della Porrettana come elemento di frattura e quindi linea di divisione fra i settori urbani Belvedere e Faianello, una ridefinizione dei settori che costituiscono la città individua nell'asse viario della Porrettana, riqualificato con il progetto di messa in sicurezza in corso di esecuzione, un elemento di unione, spina dorsale, dell'area Faianello-Michelangelo-Belvedere. Su questo asse infatti si concentrano l'insieme di pubblici esercizi e di piccole attività commerciali che ad oggi costituiscono l'unico elemento di centralità dell'area. All'interno del tessuto edilizio posto tra le vie *Michelangelo e Vinci* sono presenti alcuni contenitori dismessi che sono in contraddizione con il restante contesto urbano, sia dal punto di vista formale che funzionale. Nel complesso l'area presenta carenze dal punto di vista delle attrezzature pubbliche mentre l'unica dotazione di verde pubblico (parco Faianello) risulta scarsamente valorizzata e fruita dai residenti della parte dell'area verso la collina.

Il collegamento del parco Faianello con un percorso pedonale e ciclabile che raggiunge il parco Ruzzola (in corso di realizzazione), e il sistema collinare dell'Eremo permetterebbe di riqualificare questa parte dell'abitato come punto di partenza per itinerari naturalistici nel sistema collinare del paesaggio storico di Tizzano. L'area pedecollinare, denominata *Mazzetti*, che lambisce via Leonardo da Vinci costituisce l'elemento di connessione per la fruizione pedonale del sistema collinare, e necessita di un intervento di sistemazione della scarpata e del

tessuto residenziale a ridosso di via **Puccini** che oggi presenta un carattere di incompiutezza formale e funzionale.

Di questo paesaggio l'**edificio dismesso - cosiddetto dell'Oikos** - rappresenta una emergenza che corrisponde ad un modo ormai superato di concepire l'intervento edilizio nel contesto territoriale.

Strategie

La riqualificazione di via Porrettana come vettore di centralità per questo settore urbano dovrà valutare la riqualificazione di alcuni contenitori dismessi, individuando percorsi per la ristrutturazione urbanistica del **tessuto edilizio compreso tra via Michelangelo e il nuovo tracciato di via Da Vinci** (Scheda Intervento 18) e definirà i nuovi percorsi pedonali e ciclabili di collegamento tra il parco Faianello e il sistema collinare di Tizzano che mettano a sistema anche il nuovo parco della Ruzzola e l'area naturale dell'ex acquedotto. In tal modo si potrà organizzare un sistema di verde urbano che sfuma in un più ampio sistema di parco-campagna. La sistemazione idrogeologica dell'area denominata **Mazzetti** (Scheda Intervento 7) andrà a collegare il percorso pedonale collinare e porterà alla messa in sicurezza del tessuto residenziale sottostante, in cui si prevede un intervento di completamento del lotto di proprietà comunale di via **Puccini**. (Scheda Intervento 13).

Il sistema di fruizione della collina sarà completato tramite il collegamento pedonale con l'area dell'**edificio cosiddetto dell'Oikos** (Scheda Intervento 2) per il quale la variante di riqualificazione definisce le condizioni per una sostituzione edilizia coerente con il paesaggio storico collinare e il sistema di collegamento tra il territorio urbano ed il parco-campagna dell'Eremo.

Strategie Variante Psc	Azioni previste per il settore			
	Riqualificazione tessuto edilizio via Da Vinci -Michelangelo	Messa in sicurezza del area denominata Mazzetti	Completamento lotto via Puccini	Riqualificazione area ed edificio Oikos
Miglioramento del sistema infrastrutturale				
Sostenibilità ambientale ed ecologica del territorio				
Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio				
Sostenibilità sociale ed economica delle trasformazioni				
Promozione della mobilità sostenibile				
Messa in sicurezza del territorio				

Legenda

	Obiettivo principale
	Obiettivo complementare

Fig. 21 – Matrice degli obiettivi e delle strategie per il Settore 7

5.3.8 Settore 8 – S. Biagio

Potenzialità e Criticità

L'area di S. Biagio si presenta oggi come un quartiere dotato di numerosi elementi di centralità che si combinano con il tessuto preesistente di carattere prevalentemente residenziale. Il carattere fortemente locale dei nuovi elementi di centralità è in grado di conferire all'area una struttura urbana più complessa capace di contrastare la banalizzazione spaziale e di generare una nuova identità locale, legata a differenti funzioni e significati degli spazi urbani.

Proprio in ragione della sua nuova condizione spaziale, il quartiere di S. Biagio viene oggi considerato come area indipendente rispetto a quella contigua di Faianello, poiché rispetto ad essa presenta un carattere autonomo e di maggiore compiutezza strutturale e spaziale.

Il completamento dell'acquisizione a verde pubblico del **parco storico di Villa Volpe** recentemente avviata, ex art. 18 della legge regionale 20/2000, completerà il nuovo disegno del verde urbano e dei percorsi pedonali. Questa acquisizione oltre a dotare il quartiere di ampi spazi di verde pubblico fruibili, utili a creare quegli spazi collettivi che possono concorrere alla determinazione di una specifica identità, si collega al sistema di verde di libera fruizione che comprende, oltre al parco storico di Villa Volpe, il parco di Villa Magri, il Parco del Faianello. Attraverso questo sistema verde si completa anche l'unione ciclopedonale agli altri settori urbani, alla collina di Tizzano e al parco lungofiume.

Conflittuale con il nuovo contesto residenziale che si sta consolidando resta lo **stabilimento Norma** che occupa una posizione centrale e di potenziale collegamento fra il sistema di centralità del quartiere S. Biagio.

A nord dell'area di S. Biagio il comparto con usi misti produttivi e terziari attestato sulle via **Cimarosa e Cilea** sconta oggi una condizione di indefinitezza formale e di isolamento rispetto agli assi viari di collegamento.

Strategie

La sostituzione edilizia dello **stabilimento Norma** (*Scheda Intervento 5*) consentirà di completare la rete di servizi e spazi pubblici connessa alla definizione del contesto identitario di S. Biagio, tramite la realizzazione di una struttura scolastica all'interno del nuovo comparto residenziale.

Il sistema di centralità e spazi pubblici di S. Biagio troverà una nuova organizzazione con l'acquisizione del nuovo **parco pubblico di villa Volpe** (*Scheda Intervento 19*). Va sottolineato come l'opportunità di trasformare il nodo paesaggistico storico di Villa Volpe in un rinnovato nodo del sistema di pubblica fruizione contribuirebbe a conferire opportunità di sviluppo all'abitato di S. Biagio. A tal fine la Variante al PSC prevede l'acquisizione del parco di Villa Volpe attraverso una compensazione perequativa definita da un Accordo con il privato (deliberazione Consiglio Comunale n. 24 del 02.04.2009).

La realizzazione della rotatoria Micca, in fase di completamento, consentirà inoltre il completamento collegamento pedonale e ciclabile tra il quartiere S. Biagio e l'area collinare.

La riqualificazione ad uso commerciale e terziario dell'area posta **tra via Cilea e via Cimarosa** (*Scheda Intervento 15*), oggi a destinazione produttiva, sarà finalizzata alla creazione di nuove funzioni a servizio dell'intero ambito e alla realizzazione di una "quinta urbana" fra la parte residenziale di via Cilea e l'area produttiva. Inoltre la riorganizzazione del sistema delle intersezioni su via Cimarosa consentirà di realizzare un collegamento viario tra lo svincolo della Nuova Porrettana e la vecchia Porrettana.

<i>Strategie Variante Psc</i>	<i>Azioni previste per il settore</i>		
	<i>Riqualificazione stabilimento Norma</i>	<i>Acquisizione pubblica Parco Villa Volpe</i>	<i>Riqualificazione via Cimarosa</i>
Miglioramento del sistema infrastrutturale			
Sostenibilità ambientale ed ecologica del territorio			
Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio			
Sostenibilità sociale ed economica delle trasformazioni			
Promozione della mobilità sostenibile			
Messa in sicurezza del territorio			

Legenda

	Obiettivo principale
	Obiettivo complementare

Fig. 22 – Matrice degli obiettivi e delle strategie per il Settore 8

5.3.9 Settore 9 - Ceretolo

Potenzialità e Criticità

L'area si sviluppa attorno a due elementi di centralità costituiti dalla Bazzanese, intesa come sede del piccolo fronte commerciale, e la Chiesa parrocchiale che rappresenta il riferimento storico-simbolico attorno a cui si è costruita in passato l'identità formale del quartiere. L'area si caratterizza per uno stato di isolamento rispetto al centro di Casalecchio, dovuto principalmente alla divisione spaziale segnata dall'asse autostradale. Nel complesso si può riscontrare un buon livello di dotazione di elementi di servizio (scuole, orti, parchi), anche se il parco Fabbreteria risente ancora di una condizione di marginalità rispetto all'abitato.

L'abitato storico di Ceretolo manca infatti di un collegamento con il comparto residenziale più recente situato a nord della Bazzanese, a causa dell'interruzione del tessuto residenziale in corrispondenza della rotatoria di intersezione fra via MonteSole e via Giovannini. In particolare l'area libera, denominata Ceretolo, per la quale il Psc Vigente individua una destinazione- non attuata- per attrezzature religiose, presenta un carattere di incompiutezza formale e funzionale rispetto al tessuto residenziale circostante.

Similmente, l'area incolta denominata **Libertà**, attestante su viale Libertà, costituisce un elemento di interruzione fra l'abitato di Ceretolo e il centro scolastico posto a sud-est.

Strategie

I principali interventi di riqualificazione riguardano la definizione di un nuovo ruolo per l'area incolta che collega via della **Libertà** (*Scheda Intervento 10*) con via Bazzanese che si frappona tra il tessuto abitato e il centro scolastico, al fine di conferire una completezza funzionale e morfologica al tessuto urbano.

La riqualificazione dell'area dovrà risolvere le carenze di parcheggi per l'abitato di Ceretolo e realizzare un percorso ciclo-pedonale sicuro per gli utenti della scuola, risolvendo anche le attuali interferenze fra la mobilità pedonale e quella automobilistica.

Per quanto riguarda l'area denominata **Ceretolo** (*Scheda Intervento 11*), l'obiettivo di completamento e collegamento del tessuto residenziale sarà identificato anche attraverso la realizzazione di collegamenti ciclo-pedonali fra l'abitato consolidato di Ceretolo e il nuovo tessuto residenziale posto a nord-ovest della Bazzanese. L'intervento residenziale previsto sarà inoltre rivolto alla realizzazione di alloggi destinati a politiche abitative sociali.

<i>Strategie Variante Psc</i>	<i>Azioni previste per il settore</i>	
	<i>Completamento area Libertà</i>	<i>Completamento area Ceretolo</i>
Miglioramento del sistema infrastrutturale		
Sostenibilità ambientale ed ecologica del territorio		
Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio		
Sostenibilità sociale ed economica delle trasformazioni		
Promozione della mobilità sostenibile		
Messa in sicurezza del territorio		

Legenda

	Obiettivo principale
	Obiettivo complementare

Fig. 23 – Matrice degli obiettivi e delle strategie per il Settore 9

5.3.10 Settore 10 – Riale

Potenzialità e Criticità

L'area, che sorge a ridosso del confine con il Comune di Zola Predosa, si presenta come uno spazio urbano dipendente dal centro di Riale che si trova oltre il confine comunale. Lo scambio funzionale fra l'abitato e l'area dei centri commerciali risulta fortemente squilibrato, a causa di un fattore di scala e di viabilità. L'identità locale è quindi affidata al rafforzamento dei collegamenti con il centro antico di Riale attraverso lo sviluppo di politiche intercomunali, mettendo in sinergia la pianificazione di Casalecchio con quella di Zola Predosa.

Strategie

Gli interventi di riqualificazione di questo settore andranno definiti congiuntamente al comune di Zola Predosa in maniera da migliorare l'immagine urbana e potenziare i collegamenti con il centro gravitazionale tessuto edilizio che si trova nella parte di Riale amministrata da Zola Predosa. Tali interventi interesseranno principalmente il miglioramento dell'arredo urbano e saranno affidati allo strumento del Rue.

5.3.11 Settore 11 – Arcobaleno

Potenzialità e Criticità

L'area è caratterizzata dalla localizzazione di centralità di rango territoriale (urbano ed extra-urbano) costituite da tre grandi strutture commerciali (Ikea, LeroyMerlin, Carrefour) e da un palazzetto dello sport (*FuturShow Station*) che pur costituendo elementi di forte polarità funzionale e di socializzazione, non esercitano alcun effetto di condensazione urbana. Gli elementi di centralità sono privi di correlazione fisica e funzionale con il tessuto circostante, per mancanza di collegamenti pedonali e ciclabili. Gli unici nessi fisici che legano l'area al resto della città sono funzionali principalmente all'accessibilità veicolare.

Il Polo funzionale rappresentato dal complesso sistema commerciale sportivo-ricreativo mostra un forte carattere di "non-luogo" la cui identità deve essere qualificata attraverso la ricerca di nuove forme e funzioni per gli elementi suscettibili di esprimere nuova qualità. In particolare la fermata del Servizio ferroviario metropolitano che collega il complesso costruito al territorio comunale e alla vicina Bologna e il vecchio contenitore per manifestazioni

sportive e spettacoli, ormai inadeguato sia ai nuovi standard delle manifestazioni sportive che a quelli degli eventi di pubblico spettacolo.

Altro elemento di criticità è rappresentato dall'area posta fra il Polo Funzionale e l'abitato Arcobaleno, denominata **Zona B Est**, che costituisce un'interruzione formale e funzionale rispetto al tessuto urbano circostante.

Strategie

La ricerca di un ruolo specialistico per il vecchio palasport, oggi denominato **FuturShow Station** (*Scheda Intervento 23*), avverrà attraverso l'integrazione con attività culturali e l'ammodernamento delle strutture per gli eventi sportivi e di spettacolo, che consentirà di conferire una rinnovata qualità e identità al Polo funzionale, la quale dovrà accompagnarsi al miglioramento dell'accessibilità e dei collegamenti con i mezzi pubblici. In tal modo si intende addivenire anche alla ricuciture del sistema della mobilità debole, attraverso il miglioramento dei collegamenti e dell'accessibilità dell'ambito residenziale.

Anche in questo caso l'assetto geografico e le forti esternalità collegate alla riqualificazione del Polo funzionale coinvolgono il comune di Zola Predosa.

Per tali motivi l'amministrazione comunale ha di recente (in data 4 novembre 2011) sottoscritto un Accordo Territoriale che individua i seguenti obiettivi:

- razionalizzazione dell'intero Polo Funzionale “Zona B”, con specifico riferimento al sistema della viabilità, della mobilità pubblica e non motorizzata, degli spazi pubblici, e più in generale in riferimento all'identità complessiva del Polo
- trasformazione dell'edificio denominato “Palasport” in “edificio polivalente”, denominato “Futurshow Station”, destinato in particolare ad attività sportive, ricreative, artistiche e convegnistiche. Tale trasformazione implica anche la realizzazione di nuove strutture con funzioni terziarie anche direttamente collegate all'edificio polivalente
- integrazione del Polo “Zona B” con il contesto urbano e territoriale attraverso aumento dei livelli di permeabilità, in corrispondenza del “Futurshow Station” e delle strutture terziarie/commerciali contigue, verso l'abitato di Riale- Ceretolo, il miglioramento delle connessioni pedonali e degli spazi pubblici su entrambi i fronti ferroviari, per conseguire l'obiettivo di una “continuità fruitiva” tra il Polo “Zona B” e il tessuto commerciale, produttivo, turistico, rappresentato dall'asse Ceretolo – Riale - Valle del Samoggia
- realizzazione di nuove attrezzature commerciali e creazione di una continuità spaziale tra la stazione ed il restante tessuto urbano.
- Riqualificazione della fermata SFM Casalecchio-Palasport e creazione di un collegamento pedonale diretto con il Futurshow e il centro commerciale esistente

La riqualificazione dell'area denominata **Zona B Est** (*Scheda Intervento 6*), costituirà l'occasione per il riequilibrio fra le funzioni residenziali, terziarie e commerciali dell'intero comparto. Tramite la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale all'interno dell'ambito e la riorganizzazione del sistema delle aree verdi si provvederà a ricucire il tessuto urbano di collegamento fra l'abitato Arcobaleno e il polo funzionale.

<i>Strategie Variante Psc</i>	<i>Azioni previste per il settore</i>	
	<i>Riqualificazione FuturShow Station</i>	<i>Riqualificazione Zona B Est</i>
Miglioramento del sistema infrastrutturale		
Sostenibilità ambientale ed ecologica del territorio		
Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio		
Sostenibilità sociale ed economica delle trasformazioni		
Promozione della mobilità sostenibile		
Messa in sicurezza del territorio		

Legenda

	Obiettivo principale
	Obiettivo complementare

Fig. 24 – Matrice degli obiettivi e delle strategie per il Settore 11

5.3.12 Settore 12 – Meridiana*Potenzialità e Criticità*

Il quartiere Meridiana, di recente costruzione, costituisce la sede di un nuovo polo terziario (zona speciale A) a scala sopra comunale. Pur presentando un carattere di forte specializzazione, l'area si contraddistingue per una dotazione di elementi di centralità molto diversificata, tali da conferire alla sua struttura urbana un elevato livello di mixité funzionale. I luoghi centrali che assumono un'importanza a scala urbana o extraurbana sono interconnessi al tessuto urbano che li ospita, e nonostante il loro carattere sopra locale non risultano avulsi rispetto agli elementi urbani di carattere locale (residenze, spazi pubblici, viabilità). Tuttavia il quartiere Meridiana presenta un carattere di autonomia rispetto al restante tessuto urbano, configurandosi come un settore della città chiuso con deboli interrelazioni con il resto dell'abitato.

Il tratto di via del Lavoro compreso tra il sottopasso ferroviario e quello autostradale, pur ricoprendo un ruolo tipicamente urbano, presenta ancora la conformazione fisica e dimensionale di una strada non urbana.

Strategie

Con il completamento della parte nord est del settore in attuazione dell'Accordo di programma già stipulato, la qualificazione del settore dovrà riguardare l'assetto di via del Lavoro nel tratto compreso tra il sottopasso ferroviario e quello autostradale, attraverso interventi di arredo urbano e stradale, con l'obiettivo di rendere più sicura la fruizione ciclo-pedonale del collegamento.

5.3.13 Il Lungofiume cittadino (intersettore)

Potenzialità e Criticità

Per la città di Casalecchio il Fiume rappresenta una risorsa non solo ambientale, ma anche identitaria. Con il progetto di riqualificazione, si vuole identificare un percorso di recupero e valorizzazione non solo degli ecosistemi, ma anche dei rapporti tra il fiume e la città perseguendo il principio che la sostenibilità delle scelte di pianificazione e progettazione non può riguardare solo l'ambiente fisico, ma deve coinvolgere anche l'ambiente sociale.

Il fiume, le sue sponde, di proprietà in gran parte comunale o demaniale, conservano grandi potenzialità di qualificazione ambientale sia per i residenti che per gli abitanti dell'area metropolitana. A queste tematiche connesse all'uso antropico del territorio devono necessariamente interrelarsi quelle collegate tanto alla vita naturale del fiume e all'ecosistema quanto al ciclo del deposito dei detriti alluvionali che potrebbe minacciare, in tempi lunghi, la sicurezza di parti dell'abitato.

Vita cittadina e vita dell'ambiente d'acqua devono necessariamente integrarsi in un unico progetto che definisca i migliori bilanci per una programmazione sostenibile da tutti i punti di vista.

La sponda destra del fiume Reno rappresenta un nodo ecologico primario (Sic e Zps) - già riconosciuto e tutelato a livello sovraordinato - che deve diventare elemento fondante per lo sviluppo di un **progetto di rete ecologica a livello locale**.

Strategie

La maggior parte delle aree lungofiume é di proprietà demaniale o comunale (acquisita attraverso un'operazione di concertazione con il privato che ha portato al comune più di 100 ettari di parco pubblico). Nello specifico, l'Amministrazione Comunale è intenzionata ad acquisire la proprietà della **Corte San Gaetano** nel parco Talon, costituita da un immobile privato presente all'interno del Parco, in attuazione di un Accordo ex art. 18. Questo per dotare il **Parco di una piena funzione pubblica, sociale e ambientale**.

Il ri-uso di queste aree é legato al recupero di un rapporto quotidiano tra la città e il fiume da affidare al RUE. Un legame che può sostanziarsi della conoscenza e del rispetto dell'ambiente d'acqua, ma che deve, innanzitutto, partire dalla coscienza che il Fiume é un elemento di forte identità per chi abita lungo le sue sponde. Occorre dunque programmare una serie di azioni di partecipazione aperta al volontariato che portino alla elezione del fiume a simbolo della collettività che lo riscopre e se ne preoccupa.

L'intero Parco Fluviale rappresenta inoltre un importante serbatoio naturale, che costituisce elemento portante del progetto di **valorizzazione della rete ecologica di livello locale** il cui obiettivo principale è mettere in connessione i nodi ecologici primari di destra Reno (Sic e ZPS).

<i>Strategie Variante Psc</i>	<i>Azioni previste per il settore</i>	
	<i>Rendere al Parco Fluviale una piena funzione pubblica, sociale e ambientale</i>	<i>Valorizzazione rete ecologica di livello locale</i>
Miglioramento del sistema infrastrutturale		
Sostenibilità ambientale ed ecologica del territorio		
Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio		
Sostenibilità sociale ed economica delle trasformazioni		
Promozione della mobilità sostenibile		
Messa in sicurezza del territorio		

Legenda

	Obiettivo principale
	Obiettivo complementare

Fig. 26 – Matrice degli obiettivi e delle strategie per il lungofiume

5.3.14 Il sistema collinare (intersettore)*Potenzialità e Criticità*

Il sistema collinare che si apre a ovest ed est rappresenta un ulteriore elemento di identificazione del territorio. La localizzazione geografica di Casalecchio è fortemente caratterizzata dall'imbocco della valle del Reno marcata dalle due emergenze collinari da cui si alzano la Basilica di S. Luca, a est, e l'Eremo di Tizzano, a ovest. Questa **immagine storicizzata del paesaggio caratterizza** il territorio alla scala di area vasta. Entrambe i versanti collinari sono tutelati dal PSC vigente. Il versante est è soggetto a vincolo paesaggistico ed è riconosciuto come SIC-ZPS e il Parco della Chiusa è ulteriormente tutelato come bene monumentale. Il versante collinare ovest è tutelato come ambito agricolo in cui è prevista la conservazione delle corti coloniche esistenti ed è vietato realizzarne di nuove.

L'intero sistema boschivo è ulteriormente tutelato dal vincolo regionale (Carta Forestale (aggiornata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 104 in data 10.03.2009) e il bosco dell'Eremo è riconosciuto come ambito SIC-ZPS, elemento cardine per lo sviluppo di un progetto di valorizzazione della **rete ecologica** a livello locale.

Oltre al grande valore identitario e paesaggistico il sistema collinare costituisce un notevole patrimonio ambientale e un elemento portante del reticolo ecologico territoriale.

Strategie

Se la collina di destra Reno è ampiamente tutelata da vincoli ambientali e paesaggistici e presenta una carattere prettamente naturalistico, è evidente la potenzialità che il paesaggio storico della collina dell'Eremo di Tizzano (sinistra Reno) riveste nella ricucitura dei settori urbani S.Biagio, Belvedere Faianello, Marullina, Ceretolo e Riale con lo spazio agricolo e gli ecosistemi della collina oltre che con il patrimonio culturale dell'Eremo e del sistema colonico storico. Questo paesaggio è fortemente connotato da boschi, incolti, campi e vigneti che ne determinano i caratteri ambientali e cromatici. Tale paesaggio rappresenta una forte risorsa identitaria da conservare individuando le modalità opportune per il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole presenti, per la individuazione e la qualificazione di boschi e

rii come vettori della diversità biologica e organizzando le vecchie poderali e la viabilità storica come rete di **percorsi che consentano alla collettività di percorrere questo paesaggio** così che da ciascun settore urbano sia possibile raggiungere a piedi l'Eremo di Tizzano. Dal punto di vista ecologico-ambientale la collina di Tizzano rappresenta un importante serbatoio naturale, che costituisce elemento portante del progetto di **valorizzazione della rete ecologica di livello locale** il cui obiettivo principale è mettere in connessione i nodi ecologici primari di destra e sinistra Reno (Sic e ZPS). L'attuazione del Psc avrà pertanto l'obiettivo di realizzare il parco-campagna dell'Eremo di Tizzano.

<i>Strategie Variante Psc</i>	<i>Azioni previste per il settore</i>	
	<i>Riqualificazione e valorizzazione paesaggistica dall'area collinare di Tizzano</i>	<i>Valorizzazione rete ecologica di livello locale</i>
Miglioramento del sistema infrastrutturale		
Sostenibilità ambientale ed ecologica del territorio		
Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio		
Sostenibilità sociale ed economica delle trasformazioni		
Promozione della mobilità sostenibile		
Messa in sicurezza del territorio		

Legenda

	Obiettivo principale
	Obiettivo complementare

Fig. 27 – Matrice degli obiettivi e delle strategie per il sistema collinare da valorizzare IL DIMENSIONAMENTO della variante di riqualificazione

5.4 VERIFICHE DELLA CAPACITÀ DEL PIANO (DAL FABBISOGNO ABITATIVO AL DIMENSIONAMENTO)

Poiché è compito del PSC quello di definire un'indicazione di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è invece demandata al POC (senza che ciò comporti modificazione del PSC¹⁵), il presente Documento si pone l'obiettivo di individuare i potenziali ambiti di riqualificazione (così come indicati in *Tavola 3* del Documento Preliminare); che non costituiscono previsioni definitive di edificazione, ma indicazioni di aree di trasformazione potenziale.

Gli ambiti saranno progressivamente precisati in sede di PSC e poi di POC, dove verranno confermati o meglio specificati gli indici perequativi, i diritti edificatori delle aree e le modalità attuative.

Occorre precisare che a differenza dell'approccio utilizzato per il tradizionale PRG, la LR 20/2000 introduce il concetto di "capacità insediativa"¹⁶, intesa come quantità massima di edificazione stabilita dal Piano per un'area o ambito (e quindi anche l'insieme delle aree di trasformazione prospettate come potenziali dal Piano), tenendo conto di specifiche densità edificatorie e delle valutazioni di sostenibilità.

In virtù di questa introduzione normativa, il dimensionamento del Piano si distingue dalla fase di verifica di capacità del Piano (nell'impostazione del PRG le due fasi coincidevano poiché ogni area definita edificabile o trasformabile dal Piano, con la sua densità edilizia assegnata, costituisce un diritto e poteva pertanto essere effettivamente realizzata).

Il presente Documento ha predisposto pertanto una prima fase di valutazione che, attraverso il confronto fra domanda e offerta abitativa (attuale e prevista), individua un'ipotesi massima di *dimensionamento* volta ad esprimere l'effettivo fabbisogno di nuovi alloggi per i prossimi 15 anni

Tenuto presente la forbice del fabbisogno precedentemente illustrata, ci si attende su una previsione di 820 nuovi alloggi, individuati nei seguenti ambiti:

¹⁵ dall'art. 29 della L.R. 6/09, *comma 3*

Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti.

¹⁶ Art. A-12, *comma 3: (LR 20/2000)*

Il PSC perimetra gli ambiti del territorio comunale che possono essere destinati a tali nuovi insediamenti. Il piano stabilisce per ciascun ambito la disciplina generale dei nuovi insediamenti ammissibili, relativa alla capacità insediativa minima e massima per le specifiche funzioni ammesse, le dotazioni territoriali minime, le prestazioni di qualità urbana attese

area	interventi	destinazione d'uso	St (mq)	sca (mq)	n. alloggi
Ex Hatù		prevalentemente residenziale	17.853	11.600	105
Oikos		residenziale	36.593	8.000	73
A. Costa		prevalentemente residenziale	1.461	950	9
Clementi		prevalentemente residenziale	3.715	2.415	22
Norma		prevalentemente residenziale + servizi	23.694	10.602	96
Zona B Est - residenziale		residenziale	5.949	9.940	90
Mazzetti		residenziale	26.637	1.100	11
Scuole Zacconi e Rubini		prevalentemente residenziale	3.088	2.103	19
Coop Italia		prevalentemente residenziale	2.535	6.190	56
Libertà	<i>Libertà (L1) vendita</i>	prevalentemente residenziale	3.388	660	6
	<i>Libertà (L2) Ers</i>			660	6
Ceretolo		prevalentemente residenziale	4.195	1.755	16
Carbonari	<i>Carbonari (Ca1) Ers</i>	residenziale e commerciale	5.082	1320 (QPB)	12
	<i>Carbonari (Ca2) comp. Esproprio</i>			1320 (QPB)	12
	<i>Carbonari (Ca 3) vendita</i>			1.320	12
	<i>Carbonari commerciale</i>			500	/
Puccini		residenziale	980	500	5
Corte S. Gaetano		residenziale		587	5
Villa Volpe		residenziale	42.540	2.169	20
Bastia		prevalentemente residenziale	/	/	90
Via Bolero		prevalentemente residenziale	/	/	70
Michelangelo-Vinci		prevalentemente residenziale	/	/	90
Totale					826

Tab. 38 -Ipotesi di soddisfacimento del fabbisogno abitativo di alloggi al 2028

Per predisporre tale ipotesi si è provveduto a verificare puntualmente (all'interno di ogni ambito ritenuto "critico" e idoneo alla trasformazione) l'effettiva possibilità di "ospitare" la quota di alloggi necessari a soddisfare il fabbisogno abitativo stimato, in base all'attribuzione degli indici perequativi e al rispetto dei limiti di sostenibilità territoriale (soglia ecologica) dell'area.

E' infatti compito del PSC la definizione di una capacità insediativa teorica massima, fondata certamente sull'analisi della domanda, ma calcolata e distribuita sul territorio secondo criteri di sostenibilità ambientale e territoriale, e destinata ad essere attuata o meno attraverso il POC che programma, all'interno delle previsioni generali del PSC quali interventi sono effettivamente necessari e possibili nel quinquennio, attivando i corrispondenti diritti edificatori.

E' bene precisare che il dimensionamento della variante a PSC in termini di abitazioni in aggiunta a quelle già previste riguarda esclusivamente le aree di riqualificazione urbanistica. Attraverso la variante attivata nessun nuovo insediamento intaccherà il territorio aperto mentre le uniche azioni di trasformazione urbanistica prevedibili riguardano limitate residue aree dismesse, o la cui delocalizzazione è condizione indispensabile per il loro inserimento nel POC.

Al fine della verifica di capacità degli ambiti si sono assunti i seguenti criteri¹⁷:

- Ambiti di trasformazione interni a tessuti densamente edificati e compatti (UTL max= 0,65¹⁸)
- Ambiti di trasformazione coincidenti con aree tampone della rete ecologica o posti tra territori urbanizzati e territorio agricolo (UTL max=0,25)

Nel definire tali valori si è tenuto conto dei seguenti aspetti:

- Gli ambiti di trasformazione insistono su perimetri di aree già edificate coincidenti con lotti tipici del tessuto urbano circostante per cui il valore dell'edificabilità assegnata è riferibile all'indice fondiario dei lotti circostanti piuttosto che all'indice territoriale normalmente assunto nei casi di trasformazione di aree ampie
- Il valore assunto nel caso massimo (UTL max= 0,65) consente di sviluppare l'edificabilità su 4 o più livelli fuori terra lasciando quindi più della metà dell'area a disposizione per parcheggi pubblici anche a servizio dell'abitato circostante.
- I valori assunto nei casi minimi (UTL max=0,25¹⁹) consente invece di sviluppare l'edificato in maniera estensiva non superando i 2 livelli fuori terra e frapponendo ampi spazi di verde pubblico e privato tra le costruzioni.
- I valori di capacità massima non vanno confusi con l'indice perequativo assegnato ai diversi ambiti attraverso la classificazione dei suoli.

La tabella di verifica di capacità che segue localizza l'edificazione spettante al privato sulla base degli indici perequativi (QTR) e verifica se vi è una differenza tra la capacità massima dell'ambito e la QTR al fine di trasferire quote di edificazione da altri ambiti che si vogliono liberare dall'edificazione al fine di realizzarvi servizi pubblici. Questo meccanismo è finalizzato a conferire un maggior grado di libertà nell'attuazione del POC, tenendo comunque sempre a riferimento il dimensionamento complessivo pari a 826 alloggi.

La *colonna 2* indica l'edificabilità perequativa del singolo ambito di intervento calcolata moltiplicando la superficie dell'area (*colonna 1*) per l'indice perequativo proprio del tessuto di appartenenza.

La *colonna 3* riporta l'indice derivato dall'applicazione della soglia ecologica che determina la capacità insediativi massima dell'ambito (*colonna 4*).

¹⁷ Al fine di assicurare una trasformazione compatibile con la salvaguardia dell'ambiente collettivo il recupero delle quantità esistenti in aggiunta alla QTR secondo quanto definito all'articolo 4.2.3 del P.S.C vigente. é limitato al raggiungimento dell'UTL di 0,60 mq SCA/mq ST per tutte le zone di trasformazione urbanistica in cui è consentito il recupero di quotaparte dell'edificato preesistente in aggiunta all'ICE. Tale valore raggiungerà quello dell'UTL171 di 0,65 di SCA mq/mq di ST solo qualora il Piano Urbanistico Attuativo di trasformazione adotti criteri di progettazione ecocompatibili (es. vasche di laminazione), tecniche di risparmio energetico (es. pannelli solari) fino a raggiungere la classe A definita dalla DAL 156/2008, di bioedilizia (es. materiali naturali) e di protezione dal rumore secondo obiettivi di qualità. Tale valore massimo di edificabilità consente il mantenimento dei rapporti di permeabilità dei lotti in riferimento alla possibilità di costruire edifici di almeno quattro piani fuori terra più attico o mansarda.

¹⁹ Nelle aree verdi inedificate da acquisire all'uso pubblico trasferendo altrove la capacità di edificazione, si è invece assunto un indice compreso tra 0,04 e 0,05.

La colonna 5 infine mostra la capacità di assorbimento dell'ambito, data dalla differenza fra la capacità insediativi massima e l'edificabilità perequativa, così da consentire eventuali trasferimenti di quote di edificabilità da un ambito all'altro, garantendo comunque sempre il rispetto della soglia ecologica e il dimensionamento complessivo previsto dalla Variante di Riqualificazione (826 alloggi).

VERIFICA DELLA CAPACITA' DEL PIANO							
			1	2	3	4	5
	interventi	destinazione d'uso	sup. area (mq)	edificabilità perequativa (mq)	indice soglia ecologica	capacità insediativa max (soglia ecologica)	capacità di assorbimento
	Ex Hatù	prevalentemente residenziale	17.853	11.604	0,65	11.604	
	Oikos	residenziale	36.593	8.000	0,25	23.785	15.785
	A. Costa	prevalentemente residenziale	1.461	950	0,65	950	
	Clementi	prevalentemente residenziale	3.715	2.415	0,65	2.415	
	Norma	prevalentemente residenziale + servizi	23.694	10.602	0,65	15.401	4.799
	Zona B Est	residenziale e commerciale	/	9.940	*		
	Mazzetti	residenziale	26.637	1.100	0,04	17.314	
	Scuole zacconi e rubini	prevalentemente residenziale	3.088	2.103	0,65	2.103	
	Coop Italia	prevalentemente residenziale	2.535	6.190	**		
	Libertà	<i>Libertà (L1) vendita</i>	3.388	1.320	0,65	2.202	882
		<i>Libertà (L2) Ers</i>					
	Ceretolo	prevalentemente residenziale	4.195	1.755	0,65	2.727	972
	Carbonari	<i>Carbonari (Ca1) Ers</i>	5.082	1.320	0,65	3.303	1.983
		<i>Carbonari (Ca2) comp. Esproprio</i>		1.320			
		<i>Carbonari (Ca 3) vendita</i>		1.320			
		<i>Carbonari commerciale</i>		500			
	Puccini	residenziale	980	500	0,65	637	137
	Corte S. Gaetano	residenziale	***	***	***	***	***
	Villa Volpe	residenziale	42.540	2.169	0,01		
	Bastia	prevalentemente residenziale	/	/	****		
	Via Bolero	prevalentemente residenziale	/	/	****		
	Michelangelo-Vinci	prevalentemente residenziale	/	/	****		

*	definito da PUA approvato
**	uguale all'esistente
***	definito da accordo approvato
****	cambio d'uso dell'esistente

Tab. 39 –Verifica della capacità del piano: calcolo della capacità di assorbimento di ogni singolo ambito di intervento sulla base del confronto fra edificabilità perequativa e capacità insediativi degli ambiti stessi

5.5 IL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

5.5.1 L'edilizia residenziale sociale e gli strumenti urbanistici delle politiche abitative

Attraverso il termine *Edilizia Residenziale Sociale* (ERS)²⁰ o *Sociale Housing*, si intendono tutte le forme di edilizia pubblica e privata, in proprietà o in locazione, che rispondono coerentemente agli obiettivi di integrazione sociale individuati dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, rivolti alle fasce sociali che il mercato locale non è in grado di soddisfare.

In funzione dell'impianto finanziario si possono individuare le seguenti tipologie:

- alloggi a canone sociale, realizzati da soggetti pubblici su aree di cessione dei comparti perequativi e finanziati con fondi pubblici;
- alloggi a canone moderato, realizzati da privati su aree di cessione dei comparti perequativi con le risorse derivanti dalla trasformazione urbana;
- alloggi a canone convenzionato, realizzati da privati su aree in diritto di superficie, con eventuale patto di futura vendita.
- alloggi in proprietà a prezzo convenzionato in regime di mercato protetto

Vi è, infine, un'accezione di social housing centrata sugli aspetti di carattere strettamente sociale, così da includere un ampio ventaglio di iniziative locali:

- Agenzie sociali immobiliari per sostenere, nella ricerca di un affitto, persone e famiglie in condizioni di fragilità, svolgendo una funzione di facilitazione e di garanzia;
- Alloggi per l'inclusione sociale (micro comunità protette, pensioni e alberghi sociali) finalizzati a target specifici (immigrati e rifugiati, persone in emergenza a causa di uno sfratto o di un rottura nei rapporti familiari, familiari di malati ricoverati lontano da casa,...);
- Residenze con servizi di tipo comunitario in co-housing (miniappartamenti con servizi comuni destinati alla socializzazione, alla cura degli ambienti domestici, all'assistenza domiciliare, ad esempio destinati a persone anziane o a donne sole con bambini);
- Residenze temporanee da locare a basso costo (alberghi low-cost);
- Residenze convenzionate per studenti universitari;
- Progetti abitativi che puntano sul coinvolgimento diretto e attivo dei residenti, nella fase di progettazione e realizzazione, così come nella manutenzione e nel mantenimento (progetti di autocostruzione, di auto recupero, di cohousing). Protagonisti di queste esperienze sono, in prevalenza, i soggetti del Terzo settore, in partenariato con gli Enti locali.
- Progetti abitativi a proprietà indivisa

La stima del fabbisogno di edilizia residenziale sociale costituisce un passaggio delicato nella fase di previsione del dimensionamento abitativo, poiché consente di formulare un'approssimazione della quantificazione del nuovo disagio abitativo per il quale si pone la necessità di individuare linee di intervento e strategie a medio e lungo termine.

²⁰ Il concetto di Ers sembra oggi aver superato il concetto di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) in quanto dà una risposta complessiva, e non settoriale, alla questione "casa". Si veda a tal proposito R. Lungarella "Sociale housing: una definizione di "edilizia residenziale pubblica?", 2010

Ad oggi non esistono in letteratura modelli consolidati per quantificare e programmare il fabbisogno di Ers. Al fine di predisporre un modello di calcolo si è comunque ipotizzato che il fabbisogno Ers sia diretta conseguenza del modello di sviluppo previsto per il territorio, sia nella sua dimensione quantitativa che in quella qualitativa. Il dimensionamento della residenza sociale deve infatti tener conto anche di una molteplicità di fattori di recente sviluppo che si possono individuare in una generale diffusione delle condizioni di precarietà lavorativa, in condizioni di difficoltà di accedere a forme di credito, in un tendenziale aumento dei fenomeni migratori e, in proiezione futura, in un generalizzato indebolimento economico dei pensionati conseguente alla riforma del sistema contributivo.

E' quindi necessario sviluppare, all'interno della stima del fabbisogno abitativo, uno specifico approfondimento che possa tener conto dell'articolazione delle effettive possibilità di accesso alla casa presenti o attese in base al quadro socio-demografico desiderato e non solo dell'evoluzione dei trend demografici.

La programmazione e pianificazione delle politiche abitative sociali inoltre non deve solo rispondere all'esigenza di soddisfare il disagio abitativo, ma deve al contempo costituire un'opportunità per intervenire sulla qualità sociale del territorio ed in particolare sull'integrazione sociale. Ciò significa porre un'attenzione particolare al miglioramento del mix urbano e della qualità dell'abitare, garantendo una mobilità sociale sul territorio, attraverso una corretta localizzazione di differenti quote e tipologie di ERS.

Per quanto riguarda la stima del fabbisogno di edilizia abitativa a canone "sociale" e a canone moderato oppure di alloggi in proprietà a prezzi convenzionati si ritiene necessario tenere conto di due differenti componenti:

1) un *fabbisogno dichiarato*, con ciò intendendosi la domanda che si è effettivamente manifestata da parte degli utenti in occasione dell'emanazione di bandi pubblici per l'assegnazione di alloggi Erp. A questo dato si aggiunge quello riferito alle altre tipologie (in termini di numero di locazioni) di edilizia residenziale sociale (alloggi a "basso costo" e alloggi a canone concordato) oggi presenti sul territorio che possono pertanto esprimere una domanda "reale".

2) un *fabbisogno potenziale*, valutato sulla base delle condizioni socioeconomiche delle famiglie, con specifico riferimento ai redditi disponibili da parte dei residenti.

Le due componenti del fabbisogno così stimato dovranno essere quindi ponderate al fine di mediare il dato determinando la stima finale del fabbisogno abitativo di ERS e di alloggi in proprietà a prezzi convenzionati.

5.5.2 Stima del fabbisogno reale di edilizia residenziale sociale

Nel Comune di Casalecchio di Reno la dotazione di alloggi di proprietà pubblica in locazione (ERP) rispetto al numero di famiglie residenti risulta essere inferiore alla media provinciale.

Nella media provinciale la dotazione è di 4,2 alloggi ogni 100 famiglie, che sale a 6,3 nel Comune di Bologna mentre per il Comune di Casalecchio si attesta attorno al 2,8 alloggi ogni 100 famiglie.

Indirizzo	Num. u.i.	Indirizzo	Num. u.i.
CADUTI DI CASTELDEBOLE (Via), 34	5	MICCA PIETRO (Via), 23/4	10
CANONICA (Via), 16	2	MICCA PIETRO (Via), 23/5	7
CANONICA (Via), 22	3	MICCA PIETRO (Via), 23/6	7
CANONICA (Via), 26	1	MICCA PIETRO (Via), 23/7	9
CANONICA (Via), 30	1	MICCA PIETRO (Via), 25	12
DANTE (Via), 20	15	MICCA PIETRO (Via), 25/2	9
DELLA RESISTENZA (Via), 6	6	MICCA PIETRO (Via), 25/3	12

DELLA RESISTENZA (Via), 8	6	MICCA PIETRO (Via), 27	12
GIORDANI (Via), 19	1	MICCA PIETRO (Via), 27/2	9
GIOVANNI XXIII (Via), 10	1	MICCA PIETRO (Via), 27/3	12
GUINIZELLI (Via), 18	10	MICCA PIETRO (Via), 29	12
GUINIZELLI (Via), 20	2	MICCA PIETRO (Via), 29/2	9
GUINIZELLI (Via), 22	1	MICCA PIETRO (Via), 29/3	6
GUINIZELLI (Via), 26	2	MICCA PIETRO (Via), 29/4	6
ISONZO (Via), 11	27	MICCA PIETRO (Via), 31	6
ISONZO (Via), 4	17	MICCA PIETRO (Via), 31/ 2	6
ISONZO (Via), 4/2	17	MICCA PIETRO (Via), 31/ 3	6
ISONZO (Via), 7	1	MICCA PIETRO (Via), 31/ 4	6
MARZABOTTO (Via), 19	6	RISORGIMENTO (Via), 1	11
MARZABOTTO (Via), 19/2	6	RISORGIMENTO (Via), 2	2
MARZABOTTO (Via), 19/3	6	RISORGIMENTO (Via), 5	1
MARZABOTTO (Via), 19/4	6	SABOTINO (Via), 11	6
MARZABOTTO (Via), 3	6	SABOTINO (Via), 13	6
MARZABOTTO (Via), 5	6	SABOTINO (Via), 15	6
MICCA PIETRO (Via), 19	12	SABOTINO (Via), 9	6
MICCA PIETRO (Via), 19/2	9	TOTI (Via), 10	4
MICCA PIETRO (Via), 19/3	12	TOTI (Via), 2	1
MICCA PIETRO (Via), 21	11	TOTI (Via), 4	1
MICCA PIETRO (Via), 21/2	9	TOTI (Via), 8	7
MICCA PIETRO (Via), 21/3	12	TOTI, 16	8
MICCA PIETRO (Via), 23	12	TOTI, 18	8
MICCA PIETRO (Via), 23/2	9	TOTI, 20	6
MICCA PIETRO (Via), 23/3	12	Totale Territorio	481

Tab. 37 – Patrimonio ERS nel territorio del Comune di Casalecchio di Reno

Nell'ultimo quinquennio il numero di richieste effettive di accesso all'edilizia residenziale pubblica (ERP) da parte delle famiglie residenti (vedi tab. 38) è andato progressivamente aumentando.

Il fabbisogno inevaso per il 2009 è pari a 610 domande di alloggi, corrispondente al 3,4% del numero complessivo di alloggi del territorio comunale.

Occorre precisare che il dato "domande nuove" è da riferirsi a tutte le domande effettuate dai richiedenti aventi i requisiti previsti (residenza o attività lavorativa nel Comune di Casalecchio di Reno).

esecutività graduatoria (per circa 6 mesi o +)	domande nuove	n. assegnazioni	fabbisogno inevaso	numero domande in graduatoria
02/08/2005	8	3	501	504
27/04/2006	18	6	503	509
15/02/2007	42	9	512	521
29/11/2007	62	9	545	554
24/07/2008	42	11	596	607
27/02/2009	26	42	596	638
01/09/2009	75	12	610	622
26/11/2010				685

Legenda

- *n. assegnazioni alloggi* = fabbisogno evaso
- *fabbisogno inevaso* = differenza tra le domande in graduatoria e il numero delle assegnazioni
- *domande nuove* = domande formulate aventi i requisiti

– *n. domande in graduatoria* = fabbisogno inevaso più nuove domande

Tab. 38 graduatorie per l'accesso agli alloggi Erp

Si può così stimare che il “**fabbisogno effettivo**” di Erp corrisponde alla somma delle domande inevasate (610) e degli alloggi già assegnati (481)²¹, e si traduce in circa **1091 nuclei famigliari** che richiedono di avere accesso agli alloggi Erp. Occorre precisare che solo una parte di queste famiglie sono residenti sul territorio, poiché alla graduatoria possono accedervi anche i nuclei di cui almeno un componente svolge un'attività lavorativa all'interno del Comune di Casalecchio di Reno.

Per quanto riguarda le altre tipologie di edilizia residenziale sociale (ERS), l'analisi effettuata sul database dei tributi del Comune di Casalecchio di Reno ci riporta che il numero di alloggi a canone concordato ammonta a 1.242, corrispondente al 6,87% dell'intero patrimonio edilizio del territorio, mentre il numero di alloggi con una tipologia di canone “a basso costo” sono 30.

tipologia	numero di locazioni	% rispetto allo stock abitativo
alloggi canone Erp	481	2,66%
alloggi canone a “basso costo”	30	0,17%
alloggi canone concordato	1.242	6,87%
alloggi canone libero	2.071	11,45%
alloggi prima casa e usi gratuiti	12.410	68,63%
alloggi seconda casa/atri usi/quota fisiologica	1.848	10,22%
totale alloggi	18.082	

Tab 39: Tipologie di titolo di godimento degli alloggi del Comune di Casalecchio di Reno

Da questi dati emerge che ad oggi circa il 10% degli alloggi esistenti a Casalecchio è qualificabile nell'ambito delle tipologie Ers a locazione.

5.5.3 Stima del fabbisogno potenziale di edilizia residenziale sociale

Al fine di valutare il *fabbisogno potenziale* di edilizia residenziale è stato condotto uno studio di analisi sulle banche dati del Comune, che ha consentito di fotografare la situazione attuale mettendo a confronto:

- la situazione immobiliare del territorio in termini di abitazioni in locazione e abitazioni di proprietà (o ad uso gratuito)
- le condizioni di “accessibilità alla casa” (in termini di potere economico) delle famiglie residenti sul territorio, in base alla stima del reddito familiare

Per quanto riguarda il dato riferito all'offerta immobiliare del territorio (abitazioni in affitto o in proprietà) sono stati estrapolati i dati del database catastale e dei tributi riferiti agli immobili del Comune di Casalecchio.

L'elaborazione effettuata (vedi tab. 40) ci riporta che gli alloggi in proprietà sono oltre il 61%; a questo dato si devono aggiungere le abitazioni ad uso gratuito (6,7 %) e le altre forme d'uso (ad esempio usufrutto) che sono comprese all'interno nella voce “altro” (24,5%).

Interpolando questo dato con quello riferito agli alloggi occupati da residenti (tab. 41), stimato a circa 15.700, si ottiene che gli alloggi in locazione ammontano a circa 3.300, pari al 21% degli immobili occupati ad uso abitativo.

²¹ Occorre specificare che di questi 481 una piccola quota può rivelarsi non occupata per questioni legate alla manutenzione o alle procedure di assegnazione

E' pertanto possibile stimare che all'incirca l'80% degli alloggi del territorio comunale sono in proprietà di residenti. Un dato significativo che rappresenta un' importante base di partenza per una riflessione sulle politiche abitative sociali.

abitazioni principali di proprietà	11.193	61,90%
abitazioni ad uso gratuito	1.217	6,73%
abitazioni a canone concordato	1.242	6,87%
altro (abitazioni in locazione, a disposizione e sfitti)	4.430	24,50%
TOTALE	18.082	100,00%

Tab. 40- Alloggi del territorio comunale per tipologie d'uso e di titolo di godimento

totale immobili abitativi	18.082
alloggi con residenti	15.723
alloggi prima casa e usi gratuiti	12.410
alloggi "in affitto"	3.313

Tab.41- Alloggi con residenti del territorio comunale per tipologie d'uso

Per quanto riguarda la situazione socio-economica delle famiglie residenti l'analisi condotta sui database anagrafici e dei tributi, ha consentito di mettere in evidenza il reddito familiare Irpef in rapporto al numero di componenti il nucleo, così da consentire una lettura sintetica delle condizioni di "accesso alla casa" delle famiglie residenti, sulla base del loro "potere economico", espresso in termini di reddito familiare.

Al fine della nostra valutazione abbiamo definito 3 fasce di riferimento che costituiscono i potenziali fruitori di edilizia sociale:

- *"fascia grigia"*: questa fascia socio-economica presenta caratteristiche difficili da parametrare, in quanto spesso il disagio abitativo non dipende da condizioni reddituali, ma è determinato dall'abitare o meno in una casa in proprietà. In generale la "fascia grigia" possiede una capacità di spesa non trascurabile che non consente di equipararla alle "fasce sociali" tradizionali e per questo, secondo l'attuale schema di intervento, è esclusa dalle graduatorie ERP, ma, nello stesso tempo, non riesce a sostenere i canoni di locazione né ad acquistare un alloggio in proprietà nell'ambito del libero mercato.
A questa categoria appartengono le giovani coppie e le famiglie monoreddito che, quotidianamente, sono costretti a confrontarsi con situazioni lavorative di precarietà, difficoltà nell'accesso a forme di credito bancario e, più in generale, con un generalizzato indebolimento del potere d'acquisto. In questa fascia troviamo anche famiglie con redditi di tipo medio-alto, ma con un elevato numero di componenti.
- *"fascia debole"*: rappresenta la fascia socio-economica che vive in condizioni di disagio abitativo. Questa fascia è rappresentata principalmente da anziani (singles o in coppia), che percepiscono una pensione annua inferiore ai 5.000 euro, ed anche alle famiglie molto numerose, perlopiù straniere, che possono fare riferimento su un unico reddito per il sostentamento dell'intero nucleo.
- *"fascia critica"*: rappresenta la fascia socio-economica che vive in condizioni di emergenza abitativa. Di questa fasce fanno parte i soggetti marginali che in

mancanza di un reddito certo e/o in presenza di patologie fisico/psichiche non hanno alcuna possibilità di accedere ad un mercato libero, ma nemmeno sostenere un canone di locazione che non sia “protetto”.

n.ro componenti	n.ro famiglie	reddito (in migliaia di euro)								
		0 - 5	5_12	12_25	25_50	50_80	80_120	120_250	250_500	>500
1	6724	369	847	2550	1323	202	103	39	6	4
2	5441	157	251	1363	2313	705	231	130	20	1
3	3076	106	134	408	1144	771	248	112	17	3
4	1657	67	46	215	549	449	171	90	13	2
5	314	21	19	49	94	66	30	21	3	0
6	71	8	2	13	17	11	5	4	0	0
7	20	3	2	4	4	4	0	1	0	0
8	8	1	2	0	3	1	1	0	0	0
9	6	0	1	1	2	2	0	0	0	0
10	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
11	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0
13	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0

	tipologia	n. nuclei	% su nuclei residenti
	fascia critica	570	3%
	fascia debole	372	2%
	fascia grigia	1061	6%

Tab. 42 – Situazione socio-economica delle famiglie residenti, distribuite per numero di componenti e reddito

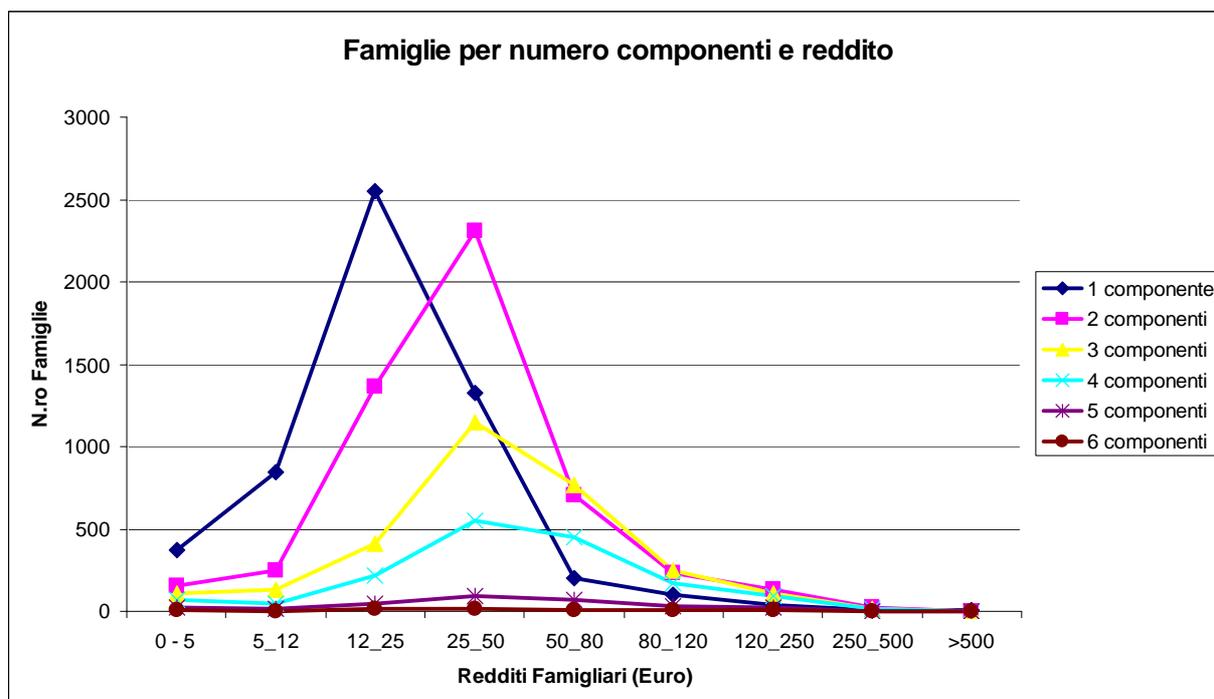


Fig. 34 – Situazione socio-economica delle famiglie residenti, distribuite per numero di componenti e reddito

La tabella 42 e la fig. 34 riportano il numero di famiglie residenti su territorio, suddivise per scaglioni di reddito dichiarato e numero di componenti, così da consentire di individuare il numero di nuclei che, per situazione socio-economiche dichiarata, hanno difficoltà a sostenere un canone d'affitto o una rata di mutuo per l'acquisto in proprietà nell'ambito del libero mercato.

Si noti che la somma (942) della fascia critica (570) con la fascia debole (372) si avvicina di molto al “fabbisogno effettivo” di Edilizia residenziale pubblica, rilevato tramite la graduatoria di accesso agli alloggi Erp (1091 nuclei²²). Questa corrispondenza permette di accreditare l'analisi fin qui condotta che vede basare il metodo di stima del fabbisogno di edilizia residenziale sociale sul confronto fra il *fabbisogno effettivo* e quello *potenziale*.

Tale analisi costituisce la base per lo studio di un'ipotesi di soddisfacimento del fabbisogno abitativo sociale, sulla base della dotazione attuale di edilizia residenziale sociale, mettendo così in evidenza le eventuali criticità e consentire di affrontare una strategia di intervento per il futuro.

5.5.4 Ipotesi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale

Sintetizzando i risultati dell'analisi fin qui condotta possiamo vedere che sul totale dei nuclei familiari residenti sul territorio circa il 6% (1061 nuclei familiari) appartiene alla “fascia grigia”, il 2% (372 nuclei) alla “fascia debole” e il 3% (570 nuclei) alla fascia critica.

Per quanto già descritto precedentemente, è possibile individuare una corrispondenza fra le tipologie di alloggi Ers (per titolo di godimento) e le tre fasce sociali individuate dalla nostra analisi.

La *fascia grigia* (1061, pari al 6% dei nuclei residenti) che corrisponde ai nuclei che non vivono una condizione di vero disagio economico, ma che hanno difficoltà ad accedere all'acquisto in proprietà e a sostenere un canone a libero mercato, costituisce il bacino d'utenza preferenziale per le tipologie del canone concordato o dell'acquisto a prezzo convenzionato.

In coincidenza all'attuale situazione delle spese del Enti Locali e in assenza di politiche statali di finanziamento dell' Erp non è prevedibile che la manovra ipotizzabile ad oggi sull'edilizia residenziale sociale riesca a soddisfare il fabbisogno pregresso ed anche la percentuale stimabile del fabbisogno futuro di Erp.

D'altra parte l'affiancamento alle tradizionali politiche per l'accesso alla casa di tecniche urbanistiche quali la perequazione e la compensazione urbanistica aprono scenari per il finanziamento della realizzazione e della gestione di alloggi in locazione a canoni “protetti”.

In questo contesto si citano, a titolo di esempio, gli attuali strumenti della pianificazione che danno luogo a pratiche innovative in materia di Edilizia Residenziale Sociale:

- le procedure perequative e compensative come mezzi per contenere il peso della rendita fondiaria e assicurare aree a basso prezzo per l'edilizia sociale;
- l'individuazione, nelle nuove aree di trasformazione urbanistica, di quote di alloggi sociali, come obbligo convenzionale di gestione per gli attori delle trasformazioni ovvero come obbligo di cessione al comune;
- la predisposizione di bandi per la realizzazione di interventi su aree pubbliche finalizzati ad ottenere convenienze di parte pubblica e di parte privata;

²² Un numero che comprende anche i nuclei non residenti

- la costituzione di partnership fra Comuni, Acer, Istituti di credito, Fondazioni bancarie, cooperative, Associazioni imprenditoriali, per realizzare alloggi in affitto per particolari categorie di utenti quali gli studenti e i lavoratori;
- l'acquisizione gratuita dei suoli subordinata al loro utilizzo tramite la finanza di progetto;
- la negoziazione di quote di alloggi da immettere nelle forme di mercato protetto

Attraverso il ricorso a tali diversificate formule di edilizia convenzionata è pertanto prevedibile che possa essere soddisfatto il fabbisogno di Ers per la *fascia grigia*.

Le *fasce deboli e critiche* (942, pari al 5% dei nuclei residenti) presentano invece condizioni di disagio economico più marcate che le pongono di fronte alla necessità di ricorrere a forme di agevolazione più consistenti, quali il canone Erp o il canone a “basso costo”.

Come si è visto, la dotazione attuale di alloggi Erp e di alloggi a canone a “basso costo” ammonta complessivamente a 511 (481 alloggi Erp e 30 alloggi a “basso costo”) non riuscendo pertanto a soddisfare interamente il fabbisogno, bensì solo il 54% circa della potenziale domanda.

I dati rilevati suggeriscono di attivare due differenti linee di azione:

- *relativamente al 5% di edilizia per le fasce più deboli*
l'individuazione di aree comunali su cui realizzare alloggi utilizzando quota parte del contributo di sostenibilità per l'ERS dovuto al Comune dagli operatori delle riqualificazioni urbanistiche o delle destinazioni non residenziali ai sensi dell'Art. A-6-ter della LR 20/2000
- *relativamente al 15% di edilizia per le fasce “grigie”*
convenzionando quota parte (pari al 15%) degli alloggi di edilizia libera previsti dalla Variante di Riqualificazione in modo che il prezzo di vendita convenzionato risulti inferiore al 70% del valore OMI per l'edilizia economica o che il canone di affitto, praticato per almeno 15 anni, risulti sensibilmente inferiore al valore del canone concordato corrispondente

Infine si evidenzia che il panorama delle forme di edilizia residenziale con contributo pubblico e delle tipologie di modalità di attuazione è in continua evoluzione, per cui le forme di convenzionamento da attivare attraverso i POC, fermi restando i parametri massimi dei prezzi di vendita convenzionata o dei valori di locazione, restano aperte a tutte le forme innovative dell'Edilizia Sociale.

Così come l'edilizia per le fasce deboli realizzabile su aree comunali resta aperta a tutte le forme dell'ERP o alle forme innovative dell'ERS quali residenze temporanee, cohousing, proprietà indivisa, fermi restando i valori di locazione all'utente finale che caratterizzano l'Edilizia residenziale pubblica.

In tal modo gli alloggi di Edilizia sociale realizzati sono quota parte del dimensionamento complessivo del PSC senza interessare aree del territorio non urbano per localizzare gli edifici ERS.

5.6 IL DIMENSIONAMENTO DEL SETTORE PRODUTTIVO, COMMERCIALE E TERZIARIO

5.6.1 Il settore produttivo terziario

Nei comprensori industriali principali di:

- zona industriale sud (Faianello ed ex Giordani)
- zona industriale nord (settore urbano 2)

le previsioni del PSC Vigente sono state attuate. La superficie territoriale occupata da insediamenti produttivi attivi (ha 160) è oggi il 21 % di quella del territorio urbano (ha 736).

Considerati i limiti allo sviluppo urbano stabiliti con le salvaguardie strategiche delle colline e delle parti naturali e agricole oggi presenti, lo spazio a Casalecchio per nuovi insediamenti produttivi rimane quello definito dal PSC vigente negli ambiti *Tiro a volo* e *Vivai Betti* soggetti a salvaguardie strategiche fino alla realizzazione delle viabilità di supporto.

Assumendo come obiettivo quello di creare le condizioni perché il tessuto produttivo esistente permanga e si rinnovi, sarà garantita, attraverso il RUE, la permanenza delle attività produttive all'interno dei territori che attualmente presentano tale destinazione (Ambiti zona industriale nord e zona industriale sud).

Il dimensionamento delle nuove quantità urbanistiche destinate a usi produttivi deve favorirne la permanenza. La questione è demandata al POC e al RUE, con l'obiettivo di disciplinare le diverse modalità di adeguamento delle aree produttive esistenti alle differenti esigenze ed evoluzioni del sistema produttivo di area vasta, agevolando così la permanenza delle attività produttive, terziarie e di logistica.

5.6.2 Il settore produttivo e terziario nel quadrante nord ovest

Il buon livello infrastrutturale esistente e il processo di trasformazione dei contenitori esistenti già in atto secondo il PSC vigente, inducono a individuare strategie che accompagnino la trasformazione nella direzione di una riqualificazione formale e funzionale attraverso il miglioramento degli spazi pedonali e dell'arredamento stradale.

Le aree di nuova trasformazione sono le seguenti:

- *I Poli sovracomunali*

<i>Previsione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Tipologia attività</i>	<i>Superficie(mq)</i>
Variante di Riqualificazione	Futurshow Station	commerciale grande superficie di vendita	22.000
		direzionale	11.600
POC Vigente	Meridiana Nord	direzionale	13.372
PSC Vigente	Tiro a volo	produttivo	97.068
		terziario	5.136

Tab. 36 – *Trasformazioni urbanistiche produttive-terziarie nel quadrante nord ovest*

Particolare attenzione sarà dedicata alla riqualificazione del Polo funzionale Futurshow Station nell'ambito del settore Arcobaleno, definita attraverso lo specifico Accordo territoriale- sottoscritto in data 4/11/2010 che individua i seguenti obiettivi:

- razionalizzazione dell'intero Polo Funzionale "Zona B", con specifico riferimento al sistema della viabilità, della mobilità pubblica e non motorizzata, degli spazi pubblici, e più in generale in riferimento all'identità complessiva del Polo
- trasformazione dell'edificio denominato "Palasport" in "edificio polivalente", denominato "Futurshow Station", destinato in particolare ad attività sportive, ricreative, artistiche e convegnistiche. Tale trasformazione implica anche la realizzazione di nuove strutture con funzioni terziarie anche direttamente collegate all'edificio polivalente
- integrazione del Polo "Zona B" con il contesto urbano e territoriale attraverso aumento dei livelli di permeabilità, in corrispondenza del "Futurshow Station" e delle strutture terziarie/commerciali contigue, verso l'abitato di Riale- Ceretolo, il miglioramento delle connessioni pedonali e degli spazi pubblici su entrambi i fronti ferroviari, per conseguire

l’obiettivo di una “continuità fruitiva” tra il Polo “Zona B” e il tessuto commerciale, produttivo, turistico, rappresentato dall’asse Ceretolo – Riale - Valle del Samoggia

- realizzazione di nuove attrezzature commerciali da porre sull’asse congiungente la stazione ferroviaria con il centro commerciale esistente
- completamento e rafforzamento la rete ciclo-pedonale esistente e prevista negli strumenti urbanistici vigenti, sia del Comune di Casalecchio di Reno che di Zola Predosa, garantendo la capillarità e la continuità funzionale dei percorsi
- riqualificazione della fermata ferroviaria al fine di realizzarvi un sistema di stazione direttamente collegato alle attività che si svolgono nel Polo Funzionale

Nell’area denominata Meridiana Nord, già in corso di trasformazione, sono confermate le previsioni del POC vigente che indica una superficie minima a destinazione direzionale di 13.372 mq

Per quanto riguarda l’area Tiro a Volo, si confermano le previsioni contenute nel PSC vigente che vincola la trasformazione dell’area alla realizzazione dello svincolo della Nuova Bazzanese.

L’area è compresa all’interno del Polo Produttivo sovracomunale oggetto di uno specifico Accordo Territoriale che stabilisce gli indirizzi di riqualificazione e sviluppo degli ambiti produttivi dell’Associazione Bazzanese e dei comuni contermini.

- *Gli interventi nei tessuti produttivo esterno ai Poli*

Per questi ambiti di trasformazione si confermano le previsioni contenute nella vigente normativa urbanistica che stabilisce la seguente direttiva “Per le strutture commerciali della grande distribuzione costituisce scelta di salvaguardia urbanistica la limitazione del dimensionamento alle quantità massime già fissate dagli strumenti urbanistici. Per il dimensionamento delle quantità destinate a usi terziari, la Variante al Psc. assume come minimo quelle del Psc Vigente

5.6.3 Il settore produttivo e terziario nel quadrante sud est

La disagiata accessibilità alla zona, conduce a contestualizzare alla realizzazione della nuova strada Porrettana le aree di trasformazione.

Le previsioni del PSC vigente sono:

Previsione	Localizzazione	Tipologia attività	Superficie
PSC Vigente	Ex Vivai Betti	produttivo	41.108
PSC Vigente	Albergo del Sole	turistico/ricettivo	15.080
Variante di Riqualificazione	Cimarosa-Cilea	commerciale/direzionale	6.125

Tab. 37 – Trasformazioni urbanistiche produttive-terziarie nel quadrante sud est.

Con l’aggiornamento del progetto della Nuova Porrettana, che colloca l’uscita sud in corrispondenza dei Vivai Betti, si ritiene opportuno consentire lo sviluppo in quella zona di attività produttive e terziarie, oltre che del vivaio esistente, in diretto collegamento con la nuova viabilità di rango metropolitano, anche al fine di favorire l’acquisizione dei terreni necessari alla realizzazione dello svincolo stradale.

5.6.4 Il sistema commerciale al dettaglio

Gli insediamenti commerciali al dettaglio hanno caratteristiche tipologiche differenti in relazione alla superficie di vendita massima che possono raggiungere e in dipendenza dalle caratteristiche dell'attività svolta.

Al fine della disciplina delle attività commerciali sul territorio vengono distinti, i seguenti sistemi commerciali in relazione alla estensione della superficie di vendita

- *grandi superfici di vendita esistenti con superficie di vendita superiore a 2.500 mq*

Le strutture commerciali appartenenti a questa categoria sono disciplinate dal Piano Operativo del Commercio della Provincia di Bologna, pertanto gli indirizzi di gestione e sviluppo di questi ambiti sono demandati alla pianificazione sovraordinata.

In questa categoria rientrano anche i Poli Funzionali a marcata caratterizzazione commerciale definiti dal PTCP (Centro commerciale Carrefour, Ikea, LeroyMerlin, denominato Zona B e il Centro Commerciale La Meridiana, denominato Zona A).

La trasformazione dei Poli Funzionali è disciplinata da specifici Accordi Territoriali, nello specifico l'Accordo Territoriale per il Futurshow Station (zona B), siglato in data 4/11/2010, definisce la Superficie di Vendita massima raggiungibile pari a 14.500 mq (o 12.500 mq nel caso di un centro commerciale di livello inferiore) e individua degli indirizzi per la valorizzazione della rete commerciale tradizionale

- *medio - grandi superfici di vendita esistenti con superficie di vendita compresa tra 1.500 e 2.500 mq;*

Per queste strutture si confermano in linea generale le previsioni già contenute negli strumenti di pianificazione vigente (Psc, Poc, Rue) e si prevede un nuovo intervento in via Cilea ed il potenziamento del supermercato Coop esistente nel centro cittadino.

- *esercizi commerciali al dettaglio di vicinato con superficie di vendita al dettaglio fino a 250 mq e medio-piccole superfici commerciali al dettaglio con superficie di vendita variabile tra 251 e 1.500 mq*

Anche per queste strutture si confermano in linea generale le previsioni già contenute negli strumenti di pianificazione vigente (Psc, Poc, Rue), aggiungendo la nuova localizzazione di un piccolo fronte commerciale in vicinanza della stazione Garibaldi, legata all'intervento dell'area Carbonari.

Per le superfici di vendita medio-grandi e medio-piccole, il Psc assume i seguenti indirizzi:

- integrare gli esercizi commerciali con i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio;
- conservare le attività commerciali di vicinato isolate esistenti;
- consentire l'insediamento di nuove attività commerciali di vicinato fino a 250 mq di Superficie di Vendita in prossimità dei fronti commerciali e dei complessi commerciali di vicinato esistenti senza l'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali e con la possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici;
- consentire agli esercizi di vicinato esistenti lungo i piccoli fronti commerciali o lungo i complessi commerciali di vicinato di raggiungere il limite dimensionale definito dalla DGR 1253/99 senza l'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali e con la possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici;
- consentire alle medie superfici di vendita esistenti e lontane dai centri commerciali e dai complessi commerciali di vicinato di raggiungere il limite di 1.000 mq di Superficie di Vendita con l'obbligo di reperire integralmente gli standard di parcheggio pubblico e pertinenziale definiti con la DGR 1253/99;

- consentire alle medie superfici di vendita esistenti lungo i complessi commerciali di vicinato di utilizzare quale superficie di vendita l'intero edificio in cui si trovano anche rilocalizzando i magazzini in altra area del territorio comunale, purché non venga superato il limite di 2.500 mq di Superficie di Vendita senza l'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali e con la possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici;
- consentire l'insediamento nell'intorno di 180 ml dall'asse commerciale esistente di nuove medie superfici di vendita con il limite di 500 mq di Superficie di Vendita e con l'obbligo di reperire integralmente gli standard di parcheggio pubblico e pertinenziale definiti con la DGR 1253/99;
- non consentire l'insediamento di nuove grandi superfici commerciali isolate;
- non consentire l'insediamento di nuove superfici di vendita medio grandi;
- consentire l'ampliamento della Superficie di vendita stabilita dal PTCP delle attività commerciali insediate nei Poli Funzionali con l'obbligo di reperire integralmente gli standard di parcheggio pubblico e pertinenziale definiti dalla legislazione regionale vigente;
- consentire alle superfici commerciali non alimentari esistenti nell'area di riqualificazione infrastrutturale individuata alla tavola 4 del P.O.C. di raggiungere una superficie di vendita massima di 600 mq e con l'obbligo di adibire a sala mostra aperta al pubblico almeno 250 mq di tale superficie consentendo così il consolidamento delle attività di vendita di beni di grandi dimensioni e di bassa frequenza di acquisto senza l'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali e con la possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici al fine di pervenire alla ristrutturazione del sistema delle aree di parcheggio pubbliche e di uso pubblico;
- favorire l'inserimento nel settore urbano n. 2 di attività commerciali al dettaglio non alimentari per la vendita di beni ingombranti;
- consentire alle attività produttive la possibilità di adibire parte degli spazi occupati alla vendita e alla mostra dei beni o delle opere di intelletto prodotte o assemblate in loco, nonché degli accessori collegati al bene prodotto o assemblato;
- consentire alle attività commerciali all'ingrosso la possibilità di dotarsi di spazi di vendita al minuto dei pezzi di ricambio dei beni venduti all'ingrosso.

5.7 DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

5.7.1 Verifica del dotazione degli standard a scala comunale

In riferimento alle normative regionali “costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva”²³

“Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare

- a) l'istruzione²⁴;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento”

²³ L.R. 20, 2000 Art. A-24, comma 1

²⁴ L.R. 20, 2000 Art. A-24, comma 2

Le dotazioni minime riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dalla pianificazione comunale disposte dalla L.R. 20 del 2000 sono:

- a) per l'insieme degli insediamenti residenziali, 30 mq. per ogni abitante effettivo e potenziale del Comune determinato ai sensi dei commi 8 e 9; art. A-24.
- b) per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- c) per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti.²⁵

Nella verifica di dotazione degli standard urbanistici attuali e di previsione alla scala comunale, la dotazione complessiva di *verde pubblico, attrezzature collettive e parcheggi pubblici* del territorio risulta più che sufficiente (come è possibile verificare in tab. 19), facendo riferimento al fabbisogno calcolato sulla base di tale ripartizione:

verde pubblico

- 16 mq per abitante residente
- 60% della SCA a destinazione terziario
- 10% della SCA a destinazione produttiva

parcheggi pubblici

- 4 mq per abitante residente
- 40% della SCA a destinazione terziario
- 5% della SCA a destinazione produttiva

attrezzature collettive

- 10 mq per abitante residente

	attuale			previsione		
	fabbisogno (mq)	offerta (mq)	verifica	fabbisogno (mq)	offerta (mq)	verifica
<i>verde pubblico</i> ²⁶	729.284	1.297.121	178%	835.465	1.378.344	165%
<i>attrezzature collettive</i>	365.900	388.579	106%	397.915	404.125	102%
<i>parcheggi pubblici</i>	245.018	356.170	145%	293.183	409.794	140%
totale	1.340.202	2.041.870	152%	1.526.563	2.192.264	144%

Tab. 19 - verifica del rapporto fabbisogno/dotazione sull'intero territorio comunale, nello scenario attuale e di previsione

A tale verifica è stata inoltre affiancata quella effettuata sulla base della popolazione gravitante sul territorio comunale (*city users*), calcolando, in aggiunta al fabbisogno residenziale, anche quello maturato dalla popolazione che quotidianamente entra nel comune di Casalecchio per motivi di studio o di lavoro, in accordo con le disposizioni della normativa regionale in materia (comma 8 del già citato art. A-24 della L.R. 20/2000).

Per questo tipo di indagine è stata condotta un'analisi sui flussi in entrata ed uscita nel territorio estrapolando il dato dagli spostamenti effettuati con mezzi privati (fonte PGTU) e con mezzi pubblici (fonte SRM Bologna).

Si è stimato che il flusso quotidiano in entrata nel territorio di Casalecchio è di circa 16.651 persone (pari al 47,19% della popolazione residente). Questa quota di popolazione

²⁵ L.R. 20, 2000 Art. A-24, comma 3

²⁶ Il dato non conteggia il Parco della Chiusa e le aree lungofiume che complessivamente ammontano a 1.800.000 mq.

temporanea dovrebbe fare maturare un fabbisogno aggiuntivo (prima ipotesi, tab. 20) di standard di 249.767 mq (calcolando 15 mq per popolazione gravitante, ai sensi del art. 10.5 comma 3 del Ptcp).

Occorre però precisare (seconda ipotesi, tab. 21) che ad un flusso di 16.651 di persone entranti quotidianamente nel territorio corrisponde un flusso altrettanto consistente di 17.877 di persone uscenti, compensando la variazione generale di popolazione presente sul territorio ogni giorno. In entrambe le ipotesi, la dotazione complessiva di standard nel Comune di Casalecchio risulta più che sufficiente a soddisfare il fabbisogno.

Verifica standard per i soli flussi in entrata	
fabbisogno standard residenti (30 mq pro-capite)	1.058.610
fabbisogno standard city (15 mq pro-capite)	249.767
fabbisogno totale	1.308.377
standard esistente	3.513.031
Surplus standard (saldo esistente /fabbisogno)	2.204.654

Tab. 20 - Verifica del soddisfacimento degli standard considerando i soli influssi in entrata nel territorio di Casalecchio

Verifica standard per i flussi in entrata e in uscita	
fabbisogno standard dei residenti rimanenti sul territorio sul saldo popolazione entrante/popolazione uscente dal territorio(30 mq pro-capite)	1.021.834
standard esistente	3.513.031
Surplus standard (saldo esistente /fabbisogno)	2.491.197

Tab. 21 - Verifica del soddisfacimento degli standard considerando i flussi in entrata e in uscita nel territorio di Casalecchio

5.7.2 Verifica della dotazione degli standard per singoli settori

Il bilancio dei servizi a standard offerti sul territorio comunale è un passaggio decisivo del processo di pianificazione perché riguarda uno dei parametri che il piano deve, ai termini delle leggi vigenti, soddisfare.

Per tale motivo, ancorché la presente variante riguardi azioni puntuali e ridotte su tessuto esistente, si è ritenuto necessario verificare complessivamente il bilancio degli standard e le azioni che la Variante opera sul sistema complessivo delle dotazioni.

Il presente documento ha il compito di definire gli obiettivi di dotazione da raggiungere, sia in termini quantitativi che qualitativi, tenendo conto che una buona dotazione quantitativa di standard attuati risulta di per sé condizione necessaria, ma non sufficiente alla qualità e funzionalità del sistema dei servizi. Ai fini di una valutazione delle dotazioni territoriali risultano infatti essenziali anche le buone prestazioni qualitative degli spazi e delle attrezzature, una loro corretta collocazione rispetto ai bacini di utenza ed alla accessibilità, l'adeguatezza funzionale delle strutture edilizie e degli spazi aperti, ed in generale un'attenzione alle condizioni di gestione del servizio

In coerenza con gli obiettivi di qualità fin qui definiti, si conferma il criterio di verifica per "Settori urbani" della soddisfazione del fabbisogno di dotazioni territoriali per la cittadinanza. Ogni settore urbano corrisponde a una parte di città separata dalle altre da forti elementi di discontinuità, come l'autostrada, la ferrovia, il fiume, le arterie di grande traffico. In ragione di questa frammentarietà territoriale, l'analisi del livello di dotazioni territoriali per il Comune di Casalecchio è stata condotta sia a livello dell'intero territorio (ai fini della verifica di conformità della legge regionale) che in riferimento a i singoli settori, così da valutare con un

approccio qualitativo - e non solo quantitativo- l'accessibilità dei servizi sulla base di differenti bacini di utenza.

A supporto di questo tipo di indagine è stata inoltre effettuata un'analisi multi-scalare degli elementi di qualità/centralità urbana del territorio comunale. All'interno di ogni settore urbano è stato individuato e georeferenziato (*Tavola 4.2 del Quadro Conoscitivo*) il complesso degli elementi del tessuto urbano, degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici (*spazi pubblici aperti, servizi e attrezzature, aree con connotazione storica o culturale, aree commerciali, strade, collegamenti ciclabili*) che contribuiscono a “favorire il migliore sviluppo della comunità ed elevare la qualità della vita individuale e collettiva”²⁷. Ad ogni elemento rappresentato è stato così attribuito un valore di scala (*micro-urbana, urbana e sovra-urbana*) sulla base dei livelli di raggio di influenza, accessibilità e bacino di utenza che lo contraddistinguono. La lettura multi-scalare degli elementi territoriali consente di apprezzare il livello qualitativo delle dotazioni territoriali -intese nel senso più ampio del termine- attraverso un approccio che tiene in considerazione la dimensione locale del soddisfacimento dei bisogni individuali e collettivi dei cittadini.

Per quanto riguarda gli obiettivi quantitativi, ossia gli standard di dotazione per abitante da raggiungere, l'art. 10.5 del PTCP recepisce le disposizione del comma 3, art. A-24 della L.R. 20/2000, definendo i seguenti valori:

- 30 mq complessivi di standard per ogni abitante effettivo e potenziale (verde pubblico, attrezzature collettive e parcheggi) negli insediamenti residenziali
- 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento negli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali
- una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso

La verifica di soddisfacimento degli standard è stata effettuata sia sulla base delle dotazioni esistenti che su quelle di previsione (tenendo conto anche dei residui del PSC vigente), tenendo in riferimento l'arco temporale di 25 anni (già considerato come orizzonte temporale per le previsioni di sviluppo demografico e dimensionamento abitativo)²⁸

La seconda fase di verifica del soddisfacimento della dotazioni di standard è stata condotta, come già anticipato, a scala locale, per ogni singolo settore.

Tale verifica è stata effettuata in primo luogo sulla dotazione esistente in rapporto al fabbisogno attuale, maturato dalla popolazione residente e dagli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali.

In secondo luogo si è proceduto a verificare la dotazione di standard in rapporto al fabbisogno in uno scenario di previsione futura (arco temporale di 25 anni). Si è così stimata, da un parte, la popolazione potenziale (abitanti teorici), costituita dall'incremento della popolazione che è prevedibile si realizzi a seguito dell'attuazione delle previsioni del piano, dall'altra, l'incremento di standard che verranno attuati all'interno dei singoli PUA, residui del Psc vigente e previsti dalla presente Variante di Riqualificazione, tenendo in considerazione anche le opzioni di monetizzazione degli standard, qualora la conformazione del tessuto urbano ne sconsigliasse la realizzazione.

²⁷ art.A-24, comma 1, L.r. 20/2000

²⁸ La stima delle quantità di dotazioni che saranno realizzate nell'arco dei prossimi 25 anni è stata effettuata calcolando gli standard che verranno attuati all'interno dei singoli PUA, residui del Psc vigente e previsti dalla presente Variante di Riqualificazione, tenendo in considerazione anche le opzioni di monetizzazione degli standard, qualora la conformazione del tessuto urbano ne sconsigliasse la realizzazione.

Si evidenzia che, per quanto riguarda i settori *Bolero*, *Belvedere-Faianello* e *Bastia*, per i quali si prevedono interventi di riqualificazione urbana diffusa, non è stata conteggiata la dotazione di standard che si andrà a realizzare²⁹ (quando invece è stato conteggiata il fabbisogno di standard che sarà generato dall'aumento di abitanti previsti per il singolo settore a seguito dell'intervento di riqualificazione).

Verde pubblico

L'analisi sulla presenza di verde pubblico in rapporto al singolo settore, registra il raggiungimento di un elevato livello di dotazione per la maggior parte di essi, come si evince dalla *tab. 22*.

I settori che presentano un deficit nel rapporto fabbisogno/dotazione di standard sono il Settore 6 (Marullina), il cui tessuto edilizio consolidato e compatto non consente l'incremento della dotazione di verde, e il Settore 2 (Industriale via del Lavoro), per il quale si prevedono soluzioni migliorative individuate anche all'interno dell'Accordo Territoriale per lo sviluppo del Polo Produttivo sovracomunale ivi individuato

All'interno dello scenario di previsione si avrà una dotazione maggiore rispetto a quella attuale, in termini assoluti, e un rapporto fabbisogno/dotazione di standard complessivamente simile a quello attuale.

VERDE PUBBLICO								
Settore	Nome settore	Popolazione 2010	FABBISOGNO			DOTAZIONE		
			attuale	aumento previsione	totale previsione	attuale	aumento previsione	totale previsione
1	Croce Canale	9.237	159.220	4.721	163.941	180.722	1.501	182.223
2	Industriale nord- Via del Lavoro	181	28.494	11.449	39.943	10.301	3.594	13.895
3	Centro Lido	1.917	44.698	25.286	69.984	334.643	18.546	353.189
4	Centro Garibaldi	5.827	100.721	3.883	104.604	122.593	3.883	126.476
5	Bolero	237	6.905	2.285	9.190	27.722	0	27.722
6	Marullina	7.245	128.023	3.331	131.354	112.962	870	113.832
7	Belvedere - Faianello	1.235	25.762	7.418	33.180	87.196	4.777	91.973
8	San Biagio	3.487	62.874	7.464	70.338	90.075	7.464	97.539
9	Ceretolo	2.571	42.975	1.239	44.213	85.814	1.483	87.297
10	Riale	947	15.390	0	15.390	78.765	0	78.765
11	Arcobaleno	820	48.275	20.760	69.035	64.605	20.760	85.365
12	Meridiana	2.057	65.946	18.346	84.291	101.723	18.346	120.069
totale³⁰		35.761	729.284	106.181	835.465	1.297.121	81.223	1.378.344

rapporto fabbisogno/dotazione			
Settore	Nome settore	attuale	previsione
1	Croce Canale	114%	111%
2	Industriale nord- Via del Lavoro	36%	35%
3	Centro Lido	749%	505%
4	Centro Garibaldi	122%	121%
5	Bolero	401%	302%
6	Marullina	88%	87%
7	Belvedere - Faianello	338%	277%
8	San Biagio	143%	139%

²⁹ A tale livello di previsione, gli interventi di riqualificazione diffusa, è difficile stimare, in termini quantitativi, la previsione di dotazioni che si andranno a realizzare.

³⁰ Il dato non conteggia il Parco della Chiusa e le aree lungofiume che complessivamente ammontano a 1.800.000 mq.

9	Ceretolo	200%	197%
10	Riale	512%	512%
11	Arcobaleno	134%	124%
12	Meridiana	154%	142%
totale		178%	165%

Tab. 22 – Verifica del rapporto fra fabbisogno/dotazione di verde pubblico per singolo settore nello scenario attuale e di previsione

Attrezzature collettive

La dotazione di attrezzature collettive nel territorio presenta un livello generalmente soddisfacente, come si evince dalla tab. 23.

I settori che presentano livelli di dotazione carenti (*Croce Canale, Bolero, Marullina, San Biagio, Riale*) saranno interessati da interventi di riqualificazione volti a migliorare le connessioni con i settori più avvantaggiati.

All'interno dello scenario di previsione si avrà una dotazione maggiore rispetto a quella attuale, in termini assoluti, e un rapporto fabbisogno/dotazione di standard complessivamente simile a quello attuale.

ATTREZZATURE COLLETTIVE								
Settore	Nome settore	Popolazione 2010	FABBISOGNO			DOTAZIONE		
			attuale	aumento previsione	totale previsione	attuale	aumento previsione	totale previsione
1	Croce Canale	9.237	93.260	2.951	96.211	73.089	0	73.089
2	Industriale nord- Via del Lavoro	181	4.890	0	4.890	10.708	0	10.708
3	Centro Lido	1.917	19.184	9.454	28.638	25.343	5.936	31.279
4	Centro Garibaldi	5.827	58.584	2.427	61.011	59.413	0	59.413
5	Bolero	237	2.911	624	3.535	0	0	0
6	Marullina	7.245	72.484	1.538	74.022	56.680	0	56.680
7	Belvedere - Faianello	1.235	12.712	4.636	17.349	34.210	0	34.210
8	San Biagio	3.487	34.899	2.368	37.267	25.824	2.368	28.192
9	Ceretolo	2.571	26.702	774	27.476	40.936	0	40.936
10	Riale	947	10.732	0	10.732	5.446	0	5.446
11	Arcobaleno	820	8.539	0	8.539	27.510	0	27.510
12	Meridiana	2.057	21.003	7.242	28.245	29.420	7.242	36.662
totale		35.761	365.900	32.014	397.915	388.579	15.546	404.125

rapporto fabbisogno/dotazione			
Settore	Nome settore	attuale	previsione
1	Croce Canale	78%	76%
2	Industriale nord- Via del Lavoro	219%	219%
3	Centro Lido	132%	109%
4	Centro Garibaldi	101%	97%
5	Bolero	0%	0%
6	Marullina	78%	77%
7	Belvedere - Faianello	269%	197%
8	San Biagio	74%	76%
9	Ceretolo	153%	149%
10	Riale	51%	51%
11	Arcobaleno	322%	322%
12	Meridiana	140%	130%

<i>totale</i>	106%	102%
---------------	-------------	-------------

Tab. 23 – Verifica del rapporto fra fabbisogno/dotazione di attrezzature collettive per singolo settore nello scenario attuale e di previsione

Parcheggi pubblici

In generale si può riscontrare un buon livello di dotazione di parcheggi pubblici per il territorio di Casalecchio, come si evince dalla *tab. 24*.

I settori più deboli (*Marullina* e *Croce-Canale*) sono quelli che presentano un tessuto urbano maggiormente consolidato nel passato, e che pertanto non posseggono ampi spazi liberi da destinarsi a parcheggi.

In questo caso le politiche di miglioramento del livello di dotazione saranno volte a favorire le connessioni con i settori più dotati di parcheggi così da compensare le carenze riscontrate favorendo uno scambio funzionale. Ulteriore politica attivabile è lo sviluppo di quanto previsto dalla legislazione in materia di piano dei parcheggi relativamente ai parcheggi in diritto di superficie nel sottosuolo di aree pubbliche.

All'interno dello scenario di previsione si avrà una dotazione maggiore rispetto a quella attuale, in termini assoluti, e un rapporto fabbisogno/dotazione di standard complessivamente simile a quello attuale.

PARCHEGGI PUBBLICI								
Settore	Nome settore	Popolazione 2010	FABBISOGNO			DOTAZIONE		
			attuale	aumento previsione	totale previsione	attuale	aumento previsione	totale previsione
1	Croce Canale	9.237	44.270	1.180	45.450	24.457	1.384	25.841
2	Industriale nord- Via del Lavoro	181	16.763	7.034	23.797	34.858	7.034	41.892
3	Centro Lido	1.917	16.874	10.555	27.429	29.156	12.706	41.862
4	Centro Garibaldi	5.827	28.187	971	29.158	28.675	2.770	31.445
5	Bolero	237	2.919	571	3.490	3.057	0	3.057
6	Marullina	7.245	36.928	1.050	37.978	22.429	1.050	23.479
7	Belvedere - Faianello	1.235	8.521	1.855	10.376	14.809	3.624	18.433
8	San Biagio	3.487	18.340	3.397	21.737	30.024	3.397	33.421
9	Ceretolo	2.571	11.496	310	11.805	13.863	416	14.279
10	Riale	947	3.937	0	3.937	5.909	0	5.909
11	Arcobaleno	820	26.712	13.840	40.552	93.568	13.840	107.408
12	Meridiana	2.057	30.070	7.402	37.472	55.365	7.402	62.767
totale		35.761	245.018	48.165	293.183	356.170	53.624	409.794

rapporto fabbisogno/dotazione			
Settore	Nome settore	attuale	previsione
1	Croce Canale	55%	57%
2	Industriale nord- Via del Lavoro	208%	176%
3	Centro Lido	173%	153%
4	Centro Garibaldi	102%	108%
5	Bolero	105%	88%
6	Marullina	61%	62%
7	Belvedere - Faianello	174%	178%
8	San Biagio	164%	154%
9	Ceretolo	121%	121%
10	Riale	150%	150%
11	Arcobaleno	350%	265%
12	Meridiana	184%	168%

<i>totale</i>	<i>145%</i>	<i>140%</i>
---------------	-------------	-------------

Tab. 24 – Verifica del rapporto fra fabbisogno/dotazione di parcheggi pubblici per singolo settore nello scenario attuale e di previsione

Nei settori in cui sono state rilevati livelli di standard inferiori a quelli indicati dalle linee del Ptcp, la presente variante di riqualificazione individua due differenti linee strategiche: da una parte, dove questo è reso possibile dalla struttura urbana, si interviene realizzando le dotazioni necessarie attraverso il riuso e la conversione di spazi e attrezzature dismesse, dall'altra, dove il tessuto urbano si presenta già fortemente consolidato e non vi sono opportunità di riconversione, si potenzieranno le connessioni e le interazioni funzionali con i settori limitrofi che presentano un buon livello di dotazioni tale da compensare i deficit dei settori svantaggiati.

Relativamente alla carenza di dotazioni di parcheggi pubblici nei tessuti saturi, si potranno individuare strategie compensative tramite una sovradotazione di parcheggi pertinenziali o l'individuazione di aree pubbliche da concedere in diritto di sottosuolo ai sensi della Legge n 122 del 1989 (Legge Tognoli).

In ogni caso i nuovi interventi non dovranno peggiorare la dotazione di standard esistenti nel territorio.

5.7.3 Dimensionamento delle strutture scolastiche

Il calcolo dell'evoluzione della popolazione in età scolare nel comune di Casalecchio è funzionale ad individuare il fabbisogno di strutture scolastiche per il prossimo quindicennio, al fine di prevedere azioni di compensazione dell'eventuale deficit di dotazioni.

L'indagine specifica sul tema dei servizi scolastici è stata svolta attraverso uno studio analitico di cui si riportano le conclusioni.

Qui di seguito è riportata una breve sintesi sul metodo di stima dei fabbisogno scolastico previsto e sulle criticità rilevate.

5.7.3.1 Elaborazione degli scenari futuri

Il modello di domanda è stato elaborato seguendo le linee previsionali utilizzate per la stima del fabbisogno abitativo: una ricavata dalla componente naturale a cui si è sommato il dato dell'immigrazione, l'altra su base di proiezione logaritmica dell'andamento degli ultimi anni (2002 -2010), ed in seguito mediati nella loro componente su base delle porzioni territoriali di incidenza (settori Urbani) considerandone le potenziali realizzazioni edilizie.

Nella elaborazione previsionale definitiva si devono aggiungere le componenti migratorie in età scolastica, che non derivano da nascite sul territorio del comune, quindi al di fuori della base di elaborazione del dato, ma che ogni anno arrivano sul nostro territorio.

I risultati ottenuti dall'elaborazione sono sinteticamente riportati nella seguente tabella:

	età da 0 a 2	età da 3 a 5	età da 6 a 10	età da 11 a 13
	<i>Asilo nido</i>	<i>Scuola materna</i>	<i>Scuola elementare</i>	<i>Scuola media</i>
2015	901	930	1.739	961
2020	929	911	1.564	1078
2025	1046	1005	1.611	996

Tab. 25 - scenari di evoluzione della popolazione in età compresa fra 0-13

5.7.3.2 Offerta strutture scolastiche

Le capienze sono state ricavate attraverso l'analisi dei picchi di presenze negli ultimi 10 anni e valutati con le disponibilità di aule effettive per ogni singola sede di attività scolastiche. Il dato della capienza scolastica è quindi riferito alle scuole esistenti o in corso di realizzazione al 2011 e definisce i seguenti valori:

tipo	denominazione	capienza	sezioni	Settore urbano
nido	Balenido	70	4	12
nido	Don Fornasini	60	4	9
nido	Franco Centro	46	3	4
nido	Meridiana	34	2	12
nido	Piccole Magie	40	2	1
nido	Pippi Calzelunghe	21	1	8
nido	Nido Pan di Zenzero	18	1	8
nido	Vighi	62	4	7
nido	Zebri	60	4	1
materna	Arcobaleno	108	4	12
materna	Caravaggio	125	5	1
materna	Don Milani	125	5	6
materna	Dozza	100	4	9
materna	Esperanto (cesana)	72	4	4
materna	Lamma (priv. convenz.)	82	4	3
materna	Lido	75	3	3
materna	Rubini	84	4	6
materna	Vignoni	100	4	1
elementare	Carducci	213	10	3
elementare	Ciari	285	11	6
elementare	Garibaldi	209	10	4
elementare	Tovoli	111	5	12
elementare	Vigano'	300	14	9
elementare	ampliamento Vigano'	125	1	9
elementare	xxv Aprile	350	14	1
elementare	Zacconi	198	10	6
medie	Galileo Galilei	441	7	1
medie	Marconi	297	5	4
medie	Moruzzi	241	4	9

Tab. 26 - dotazione scolastica sul territorio comunale

Per un'offerta complessiva di 3.854 posti, come di seguito ripartiti:

nido	materna	elementare	media
411	871	1.593	979

Tab. 27 - dotazione scolastica complessiva ripartita per livello di istruzione

5.7.3.3 Domanda scolastica

Da una analisi del dato di bambini presenti sul territorio comunale desunti dalla base anagrafica e i bambini effettivamente presenti nelle scuole emerge la domanda negli anni che vanno dal 2002 al 2009.

	2002	2002	2002	2003	2003	2003	2004	2004	2004	2005	2005	2005
	nati	-2003			inscritti			-2004			inscritti	
nido	850	251	30%	857	241	28%	898	262	29%	973	290	30%
materna	782	649	83%	839	679	81%	874	683	78%	894	678	76%
elementare	1.244	1174	94%	1.249	1216	97%	1.272	1260	99%	1.312	1290	98%
media	713	833	117%	723	858	119%	729	890	122%	740	924	125%

	2006	2006	2006	2007	2007	2007	2008	2008	2008	2009	2009	2009
	nati	-2007			inscritti			-2008			inscritti	
nido	987	375	38%	1.015	362	36%	949	377	40%	1.036	389	38%
materna	896	679	76%	906	691	76%	1.013	768	76%	1.022	765	75%
elementare	1.363	1324	97%	1.400	1.337	96%	1.427	1369	96%	1.479	1.381	93%
media	753	941	125%	776	933	120%	798	936	117%	805	930	116%

Tab. 28 - Bambini presenti su territorio e numero di iscrizioni scolastiche dal 2002 al 2009

Al fine di ottenere il modello di domanda scolastica, in particolare per quanto attiene agli accessi ai nidi e alle materne si deve tenere conto, oltre al dato tendenziale, anche dei bambini che hanno presentato domanda, restandone esclusi e delle famiglie che invece hanno rinunciato all'iscrizione.

Considerando poi che il dato sulle scuole medie conferma che molti degli alunni provengono dai comuni limitrofi e che per le elementari si deve considerare il contrario, ovvero il fenomeno vede molti bambini che frequentano le scuole di altri comuni. I dati di percentuale di domanda su aventi diritto si può sintetizzare come segue:

età da 0 a 2	età da 3 a 5	età da 6 a 10	età da 11 a 13
Asilo nido	Scuola materna	Scuola elementare	Scuola media
44 %	88 %	96 %	100 %

Tab. 29- rapporto fra numero di bambini residenti e numero di iscrizioni

Tali parametri possono anche assumersi in via cautelativa come limite fisiologico per le proiezioni dei prossimi anni, in particolare per i bambini all'accesso alla scuola di infanzia e alla materna, visto anche l'attuale momento di instabilità economica, che si ripercuote sull'andamento della disoccupazione femminile, bloccando di fatto una tendenza di crescita delle richieste all'accesso ai nido e alle materne, registrate negli anni precedenti.

Inoltre nonostante, dai dati previsionali sull'andamento della popolazione, si riscontra un fenomeno di ricambio generazionale in alcuni vecchi quartieri, resta alta la percentuale di popolazione anziana, ed è altrettanto palese il calo di natalità anche delle donne immigrate che evidentemente si adeguano agli standard locali.

Pertanto si avranno i seguenti scenari:

	NIDO		MATERNA		ELEMENTARE		MEDIA	
	Bambini	Proiezione domanda	Bambini	Proiezione domanda	Bambini	Proiezione domanda	Bambini	Proiezione domanda
2015	897	395	923	812	1.719	1.650	952	952
2020	924	407	904	795	1.546	1.484	1.068	1.068
2025	1.041	458	997	877	1.592	1.529	986	986

Tab. 30 - scenari di evoluzione del numero di bambini residenti e del numero di iscrizioni

5.7.3.4 Verifica di soddisfacimento della domanda

Il confronto fra i dati riferiti alle domande future e quelli relativi all’offerta di strutture scolastiche è utile ad effettuare una stima complessiva sul soddisfacimento della domanda, così sintetizzata nella seguente tabella:

	NIDO			MATERNA			ELEMENTARE			MEDIA		
	aventi diritto	proiezione domanda	capienza									
2015	897	395	411	923	812	871	1.719	1.650	1.593	952	952	979
2020	924	407	411	904	795	871	1.546	1.484	1.593	1.068	1.068	979
2025	1.041	458	411	997	877	871	1.592	1.529	1.593	986	986	979

Tab. 31 - verifica di soddisfacimento della domanda scolastica

Si evidenziano alcune criticità per gli scenari di sviluppo della domanda futura.

In particolare sulla base del dato territoriale complessivo emergono difficoltà di capienza: per i nidi a partire dal 2020, per le materne negli anni successivi al 2020, per le elementari il quinquennio riferito al 2015 e per le medie negli anni 2020 e 2025.

5.7.3.5 Conclusioni e proposte di indirizzo

L’andamento delle nascite è certamente alla base delle verifiche di richiesta scolastica attuale e di previsione:

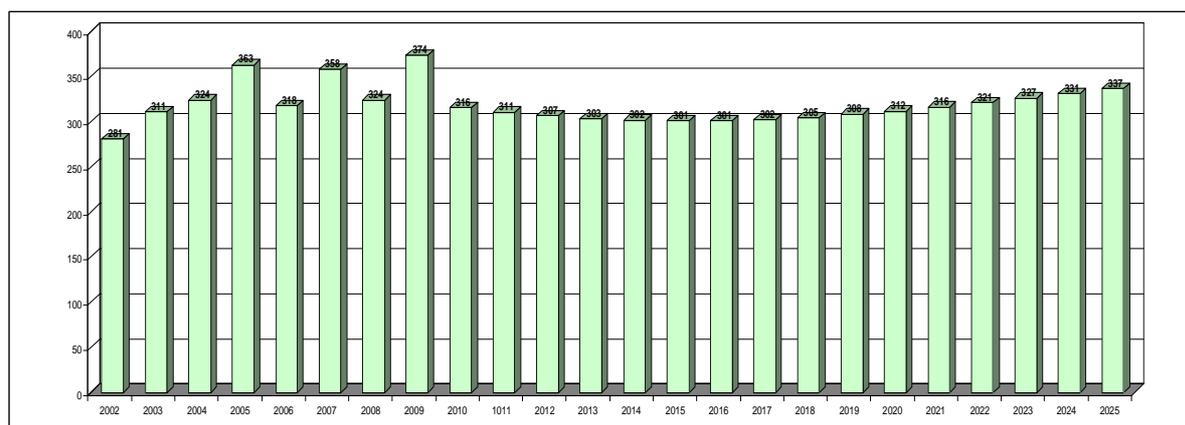


Fig. 29 - andamento delle nascite dal 2002 al 2025

Il grafico evidenzia come, anche se con varie alternanze, è stato raggiunto un picco di nascite nell’anno 2009, comunque proveniente da una fase di graduale crescita.

Successivamente al picco del 2009 si presenta un ribasso al 2010 per poi, attraverso le proiezioni statistiche dei dati democratici, riprendere con crescita graduale sino al 2025.

Il dato di forte natalità del 2009 si riverserà al 2015 sulla scuola elementare, quando ulteriormente incrementato dai nuovi arrivi degli alloggi in costruzione, e così via anche la fase di crescita costante dal 2010 in avanti, porterà le prime criticità sulle scuole di infanzia, a partire dal 2020.

E’ tuttavia necessario tenere in considerazione anche i recenti fenomeni derivati dalle crisi economiche che nell’ultimo periodo hanno fatto registrare un calo delle iscrizioni dei bambini alle scuole di prima infanzia, e che inevitabilmente influenzeranno gli andamenti della domanda futura.

Il nido di infanzia

Il grafico che segue (fig. 30) confronta le stime viste con il dato di capacità di soddisfacimento della domanda, per la scuola di infanzia.

L'analisi del dato territoriale riportata sulla tabella esemplificativa (tab. 32), evidenzia come fino all'anno 2011 la dotazione attuale di asili nido sul territorio riesce a soddisfare la domanda prevista. A partire dal 2021 si rileva una potenziale criticità che si intensifica fino al 2025. Queste valutazioni preliminari dovranno comunque essere riconsiderate sulla base degli effettivi dati che riportano, alla data dello scenario analizzato, il rapporto nati/iscritti.

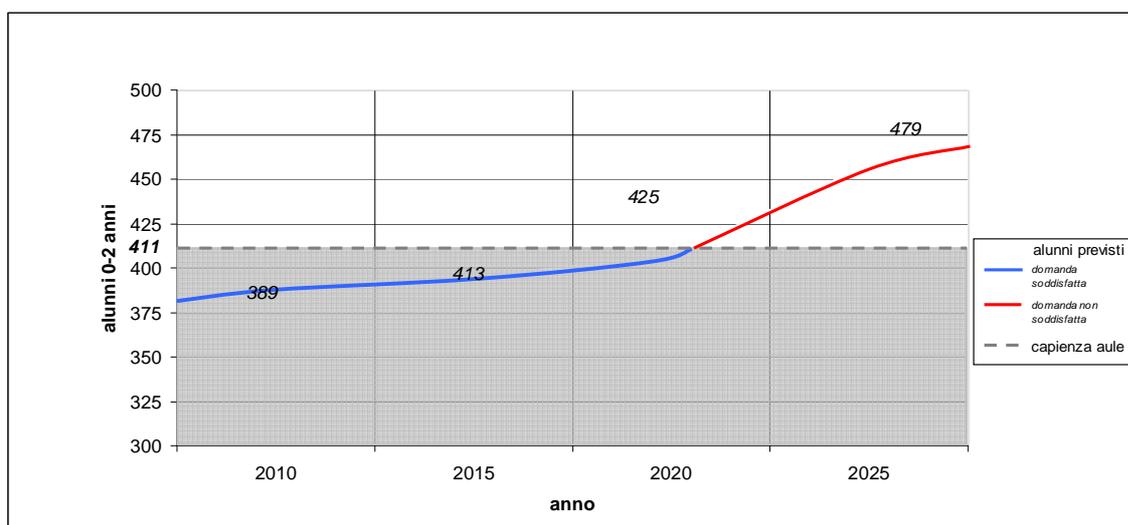


Fig. 30 - verifica di soddisfacimento della domanda di strutture scolastiche per il nido di infanzia fino al 2025

	Anno 2010	Anno 2015	Anno 2020	Anno 2025
alunni	389	395	407	458
capienza	411	411	411	411
deficit				47
surplus	22	16	4	

Tab. 32 - verifica di soddisfacimento della domanda scolastica

La scuola materna

Come evidenziato, dall'andamento della curva descrittiva del numero di bambini aventi diritto di accesso alla scuola materna (grafico 3), risulta che il servizio riesce a soddisfare la domanda fino al 2023 per poi entrare in una fase di criticità.

Per l'arco temporale che va fino al 2020 la dotazione attuale sembra invece soddisfare pienamente la domanda del servizio. Anche su questa tipologia di dotazione scolastica il dato va sempre riconsiderato alla luce dell'andamento del rapporto nati/iscritti.

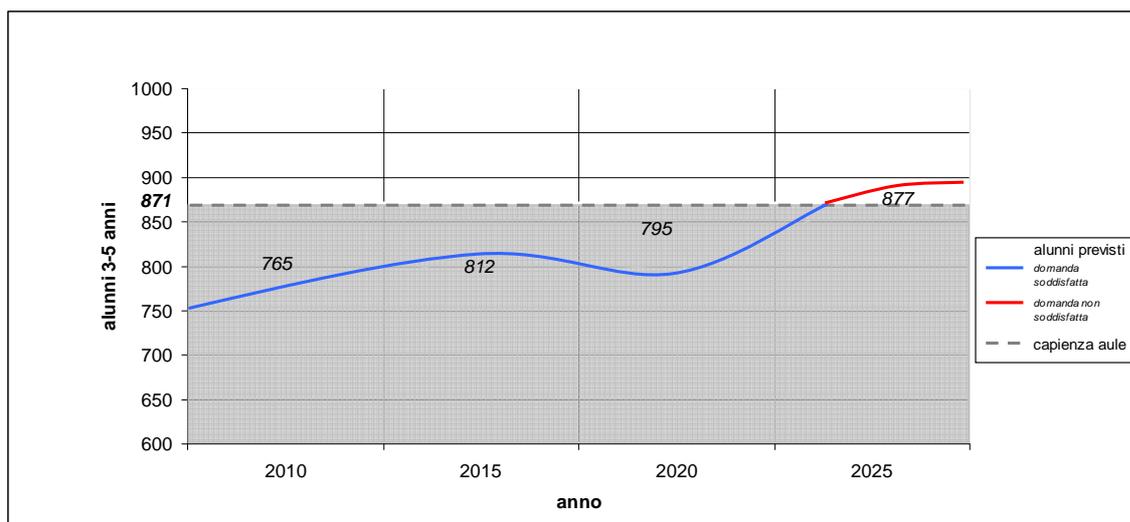


Fig. 31 - verifica di soddisfacimento della domanda di strutture scolastiche per la materna fino al 2025

	Anno 2010	Anno 2015	Anno 2020	Anno 2025
alunni	765	812	796	877
capienza	871	871	871	871
deficit				6
surplus	106	59	75	

Tab. 33 - verifica di soddisfacimento della domanda scolastica

La scuola elementare

La scuola elementare in termini di capienza sul dato assoluto complessivo, presenta una modesta criticità per l’anno 2015 che viene assorbita nell’arco del un ciclo scolastico.

Infatti il picco di nascite del 2009, sommato ad i nuovi arrivi dei previsti nuovi insediamenti, dove si verifica che la componente prevalente dei bambini per questi nuovi nuclei familiari è quella di età ricompresa nell’accesso alla scuola elementare, genera una fase transitoria di eccesso rispetto alla capienza, proprio nell’imminente termine del 2014; per poi riassorbirsi completamente nei quinquenni successivi.

Si sottolinea come tale criticità sia comunque transitoria e completamente riassorbita nei quinquenni successivi sino al termine del periodo di previsione dell’anno 2025.

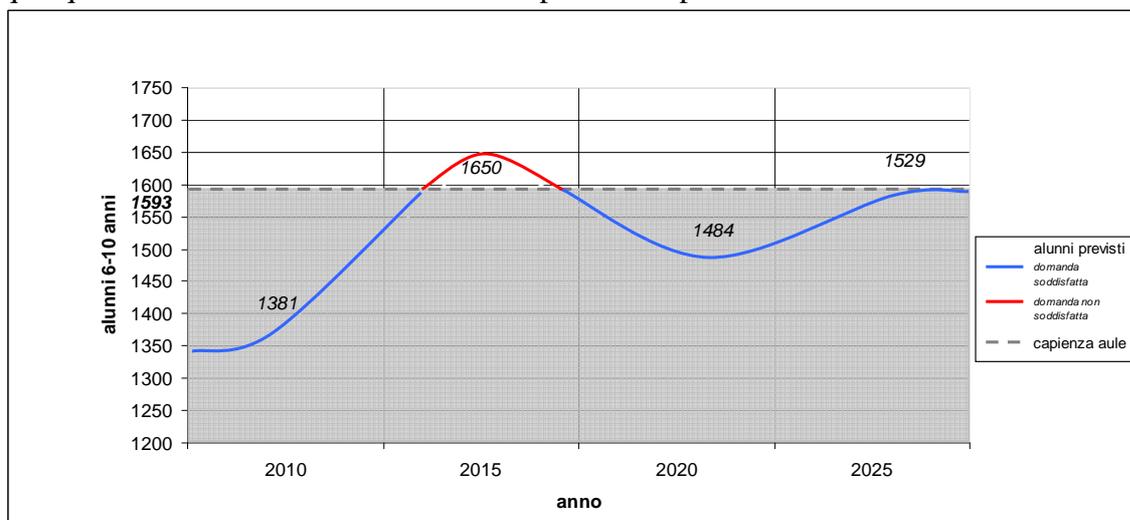


Fig. 32 - verifica di soddisfacimento della domanda di strutture scolastiche per la materna fino al 2025

	Anno 2010	Anno 2015	Anno 2020	Anno 2025
alunni	1381	1650	1484	1528
capienza	1593	1593	1593	1593
deficit		57		
surplus	212		109	65

Tab. 34- verifica di soddisfacimento della domanda scolastica

La scuola media

Il dato sulla scuola media evidenzia come l’andamento dei ragazzi aventi diritto di accesso si presenta in crescita, verso una fase apicale attesa per l’anno 2020.

Anche in questo caso dovuto al picco di nascite del 2009 e dall’incremento di alloggi in previsione. La criticità evidenziata si presenta transitoria.

La raggiungibilità autonoma da parte degli allievi della scuola media, è un dato che deve considerare la capacità dei ragazzi di avvalersi dei mezzi pubblici, resta comunque da valutare la disponibilità di percorsi sicuri per la raggiungibilità in bicicletta.

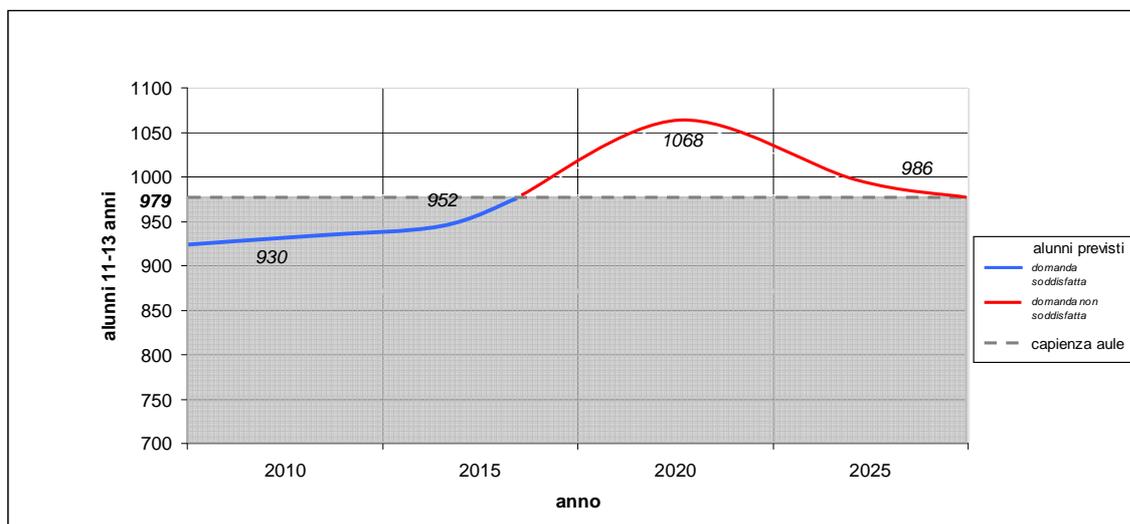


Fig. 33- verifica di soddisfacimento della domanda di strutture scolastiche per la materna fino al 2025

	Anno 2010	Anno 2015	Anno 2020	Anno 2025
alunni	930	952	1068	986
capienza	979	979	979	979
deficit			89	7
surplus	49	27		

Tab. 35- verifica di soddisfacimento della domanda scolastica

5.7.3.6 Potenzialità / azioni da sviluppare

Nido il servizio di nido di infanzia per bambini fra 0 e 2 anni non presenta criticità nel periodo di riferimento. L’analisi effettuata sui singoli settori urbani rivela tuttavia che la distribuzione delle strutture scolastiche sul territorio non coincide appieno con i luoghi i bacini geografici in cui si genera il fabbisogno. Il nido di infanzia ha difatti necessità di una buona capillarità del servizio, per consentire un migliore controllo e quindi sicurezza da parte dei genitori che affidano a questo servizio i propri bambini. Naturalmente ciò a discapito di una razionalizzazione dei costi di realizzazione delle strutture e parzialmente anche

di mantenimento, anche se necessita comunque di un elevato numero di personale. La risposta di soddisfacimento del servizio, in questo caso, risulta ottimizzata nello sviluppo di forme di gestione innovativa quali nido familiare o baby parking, incentivata anche dai recenti provvedimenti legislativi sia nazionali che regionali che paiono agevolare ed incentivare tale soluzione.

Materna la scuola materna offre servizi per bambini dai 3 ai 5 anni, in questo ciclo si passa dallo sviluppo sensoriale/cognitivo alle prime fasi didattiche vere e proprie. Anche questo servizio non presenta particolari criticità nel periodo di riferimento. La scuola materna necessita maggiormente, rispetto alle altre offerte di servizi scolastici, di spazi all'aperto a disposizione dei bambini. Inoltre, il raggiungimento del luogo di consegna del bambino, avviene perlopiù con automezzo personale, pertanto sono necessari adeguati spazi di sosta ed una buona raggiungibilità. Tali caratteristiche impongono la disponibilità di adeguate strutture.

Elementare il ciclo delle elementari è la fase più lunga della scuola dell'obbligo. Dal punto di vista sia gestionale che didattico si ottiene una buona razionalizzazione del servizio dalla concentrazione delle strutture, compatibilmente con i requisiti di buona vivibilità degli spazi interni ed esterni. D'altra parte però, per i bambini dai 6 ai 10 anni, che inizialmente non dispongono di autonomia nel raggiungimento della sede scolastica, verso le classi maggiori potrebbe essere richiesta una parziale autonomia, qualora si verificano condizioni di prossimità territoriale, sicurezza e controllo del percorso. Se a ciò aggiungiamo, come evidenziato, che per la scuola elementare si prevede la fase critica a partire dall'anno scolastico 2015-2016 destinata ad estinguersi nel quinquennio successivo, anche in questo caso pare migliore la soluzione di ampliare strutture scolastiche esistenti.

Media Per caratteristiche di utenza: già completamente autonomi e capaci nell'utilizzo dei mezzi pubblici, la scuola media rappresenta un tipo di struttura scolastica che consente razionali potenzialità di accentramento. Valutata la criticità temporanea verso l'anno 2020, quantificabile con il 9% della capienza attuale, si può individuare una struttura scolastica baricentrica provvisoria al fine di soddisfare il periodo di esubero delle iscrizioni

Il rapporto fra il dimensionamento delle strutture scolastiche e il dimensionamento residenziale

La previsione del fabbisogno e della capacità dei servizi scolastici del territorio è un dato imprescindibile per gestire l'attivazione delle trasformazioni della Variante attraverso il POC. La modulazione temporale degli interventi residenziali sarà quindi strettamente vincolata alla verifica di capacità dei servizi scolastici di assorbire sia la domanda esistente che quella generata dai nuovi alloggi, onde evitare una saturazione dell'offerta.

6 PROGETTO DI RETE ECOLOGICA COMUNALE

All'interno dell'obiettivo di riqualificazione territoriale promosso dalla presente Variante, la progettazione della Rete Ecologica costituisce l'occasione per tutelare e potenziare il sistema dei valori ambientali che caratterizzano il nostro territorio, mettendoli in connessione fra loro

6.1 INDIRIZZI METODOLOGICI

Al fine di realizzare la rete ecologica risulta indispensabile seguire un percorso metodologico che permetta di raggiungere gli obiettivi di rete, come di seguito elencato:

- Recupero delle informazioni a disposizione dell'amministrazione comunale su aspetti naturalistici/ecologici/paesaggistici nonché degli aspetti normativi e di pianificazione territoriale e degli aspetti cartografici e/o di foto interpretazione;
- Produzione di una cartografia territoriale che funga da base per lo studio di rete ecologica e per l'individuazione degli elementi caratterizzanti della rete e gli elementi di conflitto esistenti (Carta del Sistema Ambientale);
- Acquisizione delle informazioni per gli indicatori di tipo faunistico attraverso una campagna di monitoraggio in situ della specie indicatore;
- Attribuzione dei valori alla cartografia che descrive le unità ambientali individuate per definire il quadro faunistico di base.
- Attribuzione di punteggi e/o valori alle specie particolarmente rilevanti da un punto di vista conservazionistico.

Nel percorso di Rete Ecologica Locale è indispensabile produrre una mappa di idoneità faunistica come integrazione delle informazioni della Carta del Sistema Ambientale con gli indicatori di tipo faunistico: la classe degli Uccelli permette di definire un Indice Faunistico cenotico medio (IFm) attraverso la costruzione di una graduatoria di importanza basata sul valore conservazionistico della specie: la mappa realizzata consente la visualizzazione delle aree con maggior grado di idoneità faunistica e conservazionistica, la loro distribuzione spaziale, il grado di frammentazione, la tendenza alla connessione e le potenzialità della rete ecologica, con particolare riguardo alle criticità e alle opportunità presenti sul territorio.

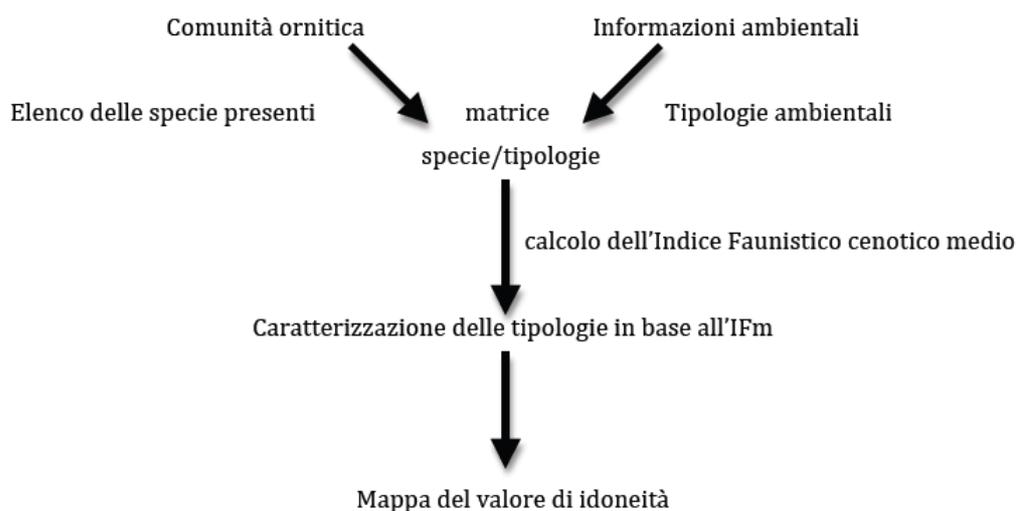


Fig.

Lo schema della metodologia da utilizzare illustrato con le frecce prevede un approccio da sviluppare in tre fasi distinte:

- a. la compilazione attraverso una valutazione critica di informazioni bibliografiche e osservazioni personali sul campo, dell'insieme delle specie di uccelli nidificanti presenti nell'area di studio;
- b. la definizione degli habitat potenziali delle singole specie in base alla bibliografia, alle informazioni presenti su manuali e atlanti locali, all'esperienza locale. Successivamente, gli habitat potenziali verranno ricondotti alle tipologie degli elementi cartografati nelle unità ecosistemiche;
- c. l'inserimento di ciascuna specie nella tipologia ambientale in cui svolge la funzione riproduttiva.

Dallo sviluppo di questi tre criteri si ottiene un quadro sinottico in cui per ogni specie vengono riportate informazioni di tipo conservazionistico e quelle relative alla preferenza ambientale durante il periodo riproduttivo. Da qui, partendo col quadro faunistico dell'area, si calcola l'Indice Faunistico cenotico medio (IFm) per ciascuna tipologia di habitat, che si fonda sull'utilizzo degli Uccelli nidificanti come indicatori ecologici, in cui le discriminanti sono:

- presenza delle specie in ciascuna tipologia ambientale;
- valore conservazionistico di ciascuna specie, elaborato sulla base di direttive nazionali ed europee. Determinato l'IFm si procede alla rappresentazione cartografica del valore attribuito su apposita cartografia tematica in modo tale che siano immediatamente visualizzabili le aree a maggior criticità e quelle maggiormente funzionali ai corridoi ecologici

6.2 INDIVIDUAZIONE DI SPECIE GUIDA PER LA RETE ECOLOGICA

La progettazione delle reti ecologiche deve assumere come elemento basilare la scelta di specie o gruppi di specie in grado di ricoprire le necessità funzionali e spaziali di tutte le altre specie che si trovano nell'ecosistema. I modelli che frequentemente vengono applicati sono i cosiddetti modelli a "Passeriformi": nei comuni limitrofi, Sasso Marconi e Zola Predosa è stato utilizzato proprio questo modello. In generale, si possono applicare tre differenti metodologie di approccio per scegliere quale criterio adottare nella scelta della specie guida:

- Conservazionistico: si sceglie la specie o il gruppo di specie che risultano maggiormente minacciate.
- Biogeografico: si opta per una specie che presenta una distribuzione particolarmente rilevante per l'area considerata.
- Ecologico: la specie considerata presenta un ruolo chiave per altre specie, sottolineando un particolare aspetto ecologico.

Anche per il comune di Casalecchio di Reno si intende utilizzare un modello che prenda in considerazione la fauna ornitica poiché gli Uccelli sono in grado di indicare molto efficacemente il grado di complessità e/o di degrado dei sistemi ambientali in virtù della loro diffusione sul suolo, nella vegetazione e negli strati inferiori dell'atmosfera; inoltre le relazioni fra composizione della struttura della comunità ornitica e la struttura della vegetazione hanno evidenziato forti correlazioni con la complessità del sistema ambientale (Mac Arthur e Mac Arthur 1961, Blondel 1975, De Graaf 1977). La scelta del modello a "Passeriformi" prediligendo un criterio ecologico, per le caratteristiche del territorio di Casalecchio di Reno può essere confrontata con uno studio biogeografico che pone al centro dell'attenzione i Chiroteri, attraverso la presenza di *Rhinolophus hipposideros* e *Rhinolophus ferrumequinum* e grazie agli studi compiuti su queste specie: la presenza di queste

informazioni, già disponibili, può implementare il modello su base ornitologica per migliorare l'efficacia del progetto di Rete Ecologica Locale.

6.3 CONFRONTO FRA LA PROPOSTA DI RETE ECOLOGICA E GLI ALTRI ASSETTI INSEDIATIVI ED INFRASTRUTTURALI ESISTENTI O PREVISTI NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Coerentemente con quanto descritto nell'art. 28 della L.R. 20/2000, il P.S.C. è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che deve essere predisposto dal Comune, con riguardo a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.

Nel merito di quanto delineato dalla L.R. 20/2000 è indispensabile valutare consistenza, localizzazione e vulnerabilità delle risorse naturali presenti nel territorio, a tal proposito il Progetto di Rete Ecologica a livello comunale ne indica le criticità e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili.

Quindi il progetto di Rete Ecologica Locale, all'interno degli elementi di pianificazione, determina gli elementi funzionali già presenti e che possono svolgere il ruolo di nodo o corridoio ed anche gli elementi del sistema in grado di ampliare il disegno della rete in relazione all'aumento delle qualità del sistema. In questo senso, si amplia il progetto contenuto nel P.T.C.P. della Provincia di Bologna, definendo le scelte di trasformazione con gli strumenti di pianificazione disponibili in modo tale che non vengano pregiudicati gli obiettivi di funzionalità ecologica previsti. Proprio per queste premesse si è predisposto una bozza di progetto di Rete Ecologica Locale che tenesse conto delle attuali potenzialità del territorio, in modo da evidenziare quali ambiti tutelare e quali punti presentino criticità da risolvere.

Nella fase di analisi territoriale del Comune di Casalecchio di Reno si sono distinte unità funzionali territoriali che possono offrire un contributo al quadro conoscitivo del P.S.C..

Per quanto riguarda il P.T.C.P. della Provincia di Bologna, si individuano alcuni elementi di particolare rilievo sul territorio del comunale:

- Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale (Art. 7.3 – PTCP)

All'interno di queste aree si riscontrano particolari condizioni morfologiche e/o vegetazionali, particolari connotati di naturalità e/o diversità biologica, condizioni di ridotta antropizzazione. Qui bisogna mantenere, recuperare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche ed ecologiche, favorendo lo sviluppo di attività economiche compatibili. Queste Zone non devono essere destinate ad insediamenti e infrastrutture, nei limiti della pianificazione vigente.

- Sistema collinare (Artt. 3.2, 7.1 e 10.8)

In questa zona gli obiettivi prioritari sono valorizzare e coordinare in funzione ricreativa, culturale e di sviluppo socio-economico sostenibile il sistema di aree di valore naturale ed ambientale caratterizzate dalla presenza di aree protette. Riquilibrare i corsi d'acqua principali sotto il profilo naturale ed ambientale. Assicurare un controllo degli equilibri agro-faunistici, mantenere l'equilibrio idrogeologico dei versanti nonché recuperare il patrimonio edilizio esistente. Nel merito degli aspetti insediativi, devono essere definite le limitazioni all'altezza ed alle sagome dei manufatti edilizi per salvaguardare gli scenari paesaggistici d'insieme.

- Sistema delle aree forestali (Art. 7.2 – PTCP)

Sono zone indispensabili per la tutela naturalistica, la protezione idrogeologica, la ricerca scientifica, la funzione climatica e turistico-ricreativa. Tutto ciò che persegue questi obiettivi è permesso all'interno delle aree forestali.

- Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale (Art. 3.7 – PTCP)

Sono le Zone dei siti afferenti alla “Rete Natura 2000”, nei quali è prioritaria la conservazione della biodiversità con particolare riferimento a specie faunistiche e vegetazioni rare e conseguentemente minacciate, nonché dei relativi habitat naturali. La Provincia, attraverso il “Piano di Azione per la gestione dei pSIC del territorio provinciale, stabilisce le linee guida che gli enti locali competenti devono seguire per assicurare la salvaguardia del patrimonio naturalistico ambientale di interesse comunitario.

Sulla base di questi elementi normativi la Rete Ecologica Locale di Casalecchio di Reno potrà subire una ripartizione tipologica in gruppi funzionali, in relazione sia alla loro importanza rispetto agli obiettivi di rete sovra comunali, che riguardo alle tipologie di azioni ed interventi che dovranno essere sviluppati.

6.4 PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI RETE ECOLOGICA

6.4.1 Realizzazione della Carta di Rete Ecologica Locale

La Carta di Rete Ecologica Locale è una prima base da implementare a seguito delle informazioni che si otterranno con l’applicazione del modello a “Passeriformi”. Questa carta è realizzata sulla base delle aree protette presenti e sulla presenza di unità ecosistemiche che, allo stato attuale, presentano una maggior consistenza di elementi naturali e seminaturali: in questo modo si è disegnato un primo schema di rete in grado di collegare gli ambienti naturali identificati.

L’obiettivo che guida il progetto di rete ecologica locale è il mantenimento dello spazio ecologico per l’evoluzione del sistema ambientale in modo tale che le funzioni ed i servizi eco sistemici possano autonomamente sviluppare e progredire senza interferenze ed il peso delle azioni dell’uomo sia ponderato con livelli alti di autorigenerazione e resilienza del sistema.

A livello provinciale, la rete ecologica individuata dal PTCP colloca nel Comune di Casalecchio di Reno diverse tipologie di elementi: nodi ecologici complessi ma anche corridoi ecologici (il fiume Reno e i suoi affluenti), un connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico, un connettivo ecologico diffuso e un connettivo ecologico diffuso periurbano.

Una volta definito l’Indice Faunistico cenotico medio si potranno definire le aree maggiormente idonee alla Rete Ecologica Locale per far sì che i diversi elementi paesaggistici assumano rilievo a livello comunale. Non solo, i modelli che si applicheranno permetteranno di comprendere meglio le dinamiche territoriali, fornendo valide informazioni sugli elementi di connessione e sui punti di criticità.

Al fine di garantire l’efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione dovranno prevedere interventi contestuali di mitigazione e compensazione in modo che il bilancio ecologico del territorio mantenga un saldo positivo. Questi interventi possono consistere in:

- riqualificazione/miglioramento della porzione di bosco esistente;
- mantenimento di radure con prati naturali;
- formazione di siepi arboreo-arbustive nelle aree rurali e in prossimità del reticolo idrografico minore e minuto superficiale;
- mantenimento delle cultivar locali tradizionali;
- eventuali interventi di riequilibrio idrogeologico che privilegiano le tecniche di ingegneria naturalistica;
- creazione di zone umide o maceri plurifunzionali;
- riconnettere le parti della rete mancanti;
- gestire al meglio le aree agricole coinvolte.

Gli insediamenti che si troveranno ad essere all'interno della rete ecologica, assumeranno nuove funzioni poiché possono interagire con la connettività del sistema e di conseguenza con la sua qualità.

Per limitare l'impatto e favorire la migliore integrazione degli insediamenti da realizzare con in tessuto ecologico e con gli obiettivi della rete ecologica, strumenti come il Regolamento Urbano Edilizio (RUE) ed il Piano Operativo Comunale (POC) dovranno considerare:

- localizzazione degli edifici;
- assetto dei margini dl tessuto urbano;
- coltivazioni;
- vegetazione delle aree agricole;
- illuminazione notturna;

Di conseguenza, nei nodi ecologici, nei corridoi fluviali e nei punti critici gli interventi di trasformazione, recupero e riqualificazione urbana sono ammessi previa verifica di compatibilità con il raggiungimento degli obiettivi della rete ecologica.

Tale verifica si porrà come obiettivo principale per la realizzazione degli elementi della rete ecologica.

Gli elementi che generano frammentazione ecologica alterando la qualità delle componenti dell'ecosistema sono certamente il sistema delle infrastrutture. Proprio per la loro presenza, bisogna assicurare che la continuità della rete ecologica per garantire la capacità di dispersione genetica delle specie.

6.4.2 Individuazione degli scenari ecologici di riferimento

Nel territorio del comune di Casalecchio di Reno sono stati individuati (all'interno del Quadro Conoscitivo) ambiti territoriali a diverso grado di qualità, i cui valori maggiori si riferiscono alle aree boschive e a parte del reticolo idrografico: i principali elementi strutturali della rete ecologica sono costituiti da nodi ecologici (semplici e complessi), ecosistemi di riferimento per la pianura, corridoi ecologici, corridoi fluviali e connettivo ecologico diffuso.

Il Documento Preliminare individua un'ipotesi di progetto di Rete Ecologica a livello comunale che contiene le linee guida per un successivo approfondimento puntuale tramite indagini mirate a verificare la fattibilità di interventi di valorizzazione e miglioramento del sistema ambientale ed ecologico del territorio di Casalecchio di Reno.

In questa ottica, gli elementi individuati e descritti nel Quadro Conoscitivo vengono riconsiderati in una prospettiva progettuale che “trasforma” le criticità e le potenzialità evidenziate in strategie da mettere in atto attraverso i differenti livelli e strumenti di pianificazione e progettazione territoriale (Psc, Poc; Rue, Regolamento del Verde, Progetti ambientali puntuali, ecc...).

Di seguito vengono illustrati gli elementi (e le strategie ad essi associate) che costituiscono le unità portanti di un progetto di rete ecologica a livello locale, da sviluppare nella fase di redazione del PSC. Tali elementi sono altresì riportati sulla *Tavola 5 del Documento Preliminare (Progetto preliminare della Rete Ecologica comunale)*, che restituisce la loro localizzazione, mettendo in evidenza l'obiettivo di creare un sistema “a rete” sull'intero territorio comunale.

Nodi ecologici

Nel territorio di Casalecchio di Reno sono stati individuati i seguenti nodi ecologici:

- *nodi ecologici primari*: sono gli elementi di maggiore interesse e valore naturalistico; comprendono le aree protette e gli ambiti con più rilevante presenza di capitale naturale;

rivestono un ruolo di caposaldo della rete a livello locale e sono destinati a funzioni di tipo conservativo

- *nodi ecologici secondari*: seppur caratterizzati da elementi di ugual valore naturalistico rispetto ai nodi primari, la loro funzionalità è limitata dalla dimensione ridotta degli elementi naturali e, in particolare, dalla frammentazione; possono anche essere marginali rispetto alla rete e assumono un significativo ruolo di appoggio e supporto (*stepping stones*); possono essere suscettibili di programmi di miglioramento, anche finalizzati alla fruizione (riqualificazione/creazione di parchi urbani, parchi fluviali, zone verdi lungo percorsi di mobilità lenta, ecotopi ecc.).

Il progetto di Rete Ecologica locale individua 2 ambiti riconducibili a questa tipologia:

- Il *nodo ecologico primario* “Boschi di San Luca e Destra Reno” e “Gessi di Monte Rocca, Monte Capra e Tizzano (Area SIC-Zps)”, riconosciuti a livello comunitario., caratterizzato da formazioni forestali a diverso grado dinamico e quindi con eterogeneità ecologica differente. Tali ambiti sono in diretta continuità con gli elementi primari della rete del Comune di Bologna e anche del Comune di Sasso Marconi a cui si ricollega attraverso il corridoio fluviale del piume Reno;
- Il *nodo ecologico secondario* costituito dalle aree boscate, arboreo-arbustive, individuate e già tutelate dalla Carta Forestale Regionale e dal vincolo comunale.

Questi nuclei devono essere opportunamente collegati in un sistema a rete che metta in connessione tra loro ambiti a diverse dinamiche ecologiche.

Per i nodi ecologici, si prevedono interventi mirati a:

- **Conservazione.** Si privilegerà l’evoluzione degli interventi antropici in senso naturalistico.
- **Miglioramento.** Si provvederà alla manutenzione delle aree forestali cercando di ridurre l’invecchiamento dei boschi e mantenendo il dinamismo della vegetazione nelle diverse fasi successionali. Si potrà prevedere la realizzazione di filtri arboreo- arbustivi, fasce di connessione ecologica ad arbusti, filari alberati, attraversamenti e ripristino ecologico di agro-sistemi. Soprattutto per i nodi ecologici secondari, gli interventi possono essere finanziati grazie agli interventi di riqualificazione della funzionalità fluviale e della sicurezza idraulica, sviluppando, laddove ci siano le condizioni, coltivazioni utili per la fauna.
- **Completamento.** In questo caso si procede ex-novo, completando la funzionalità ecologica degli elementi della rete locale, soprattutto attraverso i corridoi ecologici di rilievo provinciale.

In queste aree si vietano gli interventi di trasformazione territoriale, come nuovi insediamenti residenziali e infrastrutture. Laddove fossero presenti elementi edilizi o infrastrutturali, questi devono essere limitati alla riqualificazione urbana, riconversione e ristrutturazione ma anche ampliamenti di singoli edifici previa valutazione di compatibilità ambientale. In ogni caso, tali interventi devono prevedere adeguati strumenti di compensazione come

- mantenimento degli elementi naturali e di quelli funzionali alla rete ecologica;
- sostituzione graduale delle specie alloctone con specie autoctone;
- interventi di ingegneria naturalistica per migliorare l’assetto idrogeologico del territorio;
- realizzazione e manutenzione di fasce boscate e siepi;

Assumono un’importanza positiva per i nodi ecologici i seguenti interventi:

- riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
- riconnessione di eventuali interruzioni della rete con idonei by pass per la fauna;

- dove sono presenti attività agricole sono da incentivare le coltivazioni tradizionali del luogo con produzione di agricoltura biologica;

All'interno del progetto di Rete Ecologica sono inoltre stati individuati i *nodi ecologici urbani* che dovranno costituire gli elementi portanti del sistema di rete ecologica da realizzare e valorizzare all'interno del tessuto insediativo di Casalecchio di Reno. Essi sono rappresentati da parchi e giardini, o più genericamente aree verdi, (pubbliche e private) inserite nella maglia dell'edificato, che per le loro caratteristiche dimensionali, posizionali e vegetative possono ospitare popolazioni stabili e pertanto essere considerate nodi, costituendo inoltre un rifugio ed un supporto per gli organismi che si muovono tra i nodi primari e secondari della rete ecologica.

Per questi elementi, si prevede il potenziamento delle connessioni sia fra nodo e nodo che con l'intera rete ecologica, attraverso la creazione e/o valorizzazione di collegamenti (dove possibile, accompagnati da percorsi ciclo-pedonali) tali da consentire passaggi protetti dalle interferenze viarie ad scorrimento veloce.

Corridoi ecologici

Nel territorio di Casalecchio di Reno sono stati individuati due livelli di corridoi ecologici che rappresentano gli elementi del paesaggio con funzione di collegamento biologico tra i nodi, così da garantire la continuità della Rete Ecologica mediante la presenza di *green ways* o *blue ways*. Fra i corridoi ecologici si distinguono:

- *corridoi ecologico di livello provinciale*: rivestono un importante ruolo strutturale della rete ecologica locale e sono destinati a funzioni di tipo conservativo che precludono, negli ambiti di pertinenza (alveo, rive, aree golenali e terrazzi fluviali), attività non compatibili con le dinamiche ecologiche. Il progetto di Rete Ecologica locale individua un ambito riconducibile a questa tipologia nell'asta fluviale del Fiume Reno che attraversa longitudinalmente il territorio di Casalecchio di Reno, individuato in relazione alle effettive caratteristiche morfologico-funzionali e/o della perimetrazione loro attribuita dalla pianificazione sovraordinata (Piano di Bacino e PTCP) che ne riconosce le potenzialità.

Il corridoio rappresentato dal fiume Reno deve essere riqualificata nei tratti in precarie condizioni, poiché ne viene riconosciuta la potenzialità stante il ruolo di connettivo e di asse portante della rete ecologica. La fascia di rispetto corrisponde normalmente almeno a 50 m. per ogni riva: tale dimensione minima è funzionale alla conservazione delle caratteristiche di naturalità e connettività ecologica dei corridoi fluviali. Il dimensionamento di una fascia di rispetto del reticolo idrografico trova anche sostegno nel Piano Stralcio per il Bacino del fiume Reno. Questa ampiezza è il limite minimo per l'esplicazione della funzionalità di corridoio fluviale all'interno del progetto di rete ecologica locale. Dove gli strumenti normativi sovraordinati indicano fasce di pertinenza più ampie, la rete ecologica può godere del regime normativo previsto da tali strumenti

Per questo ambito gli indirizzi gestionali fanno riferimento ad azioni finalizzate al recupero della funzionalità fluviale ed al mantenimento e/o alla ricostruzione delle fasce tampone e dei passaggi per la fauna, per cui sono soggetti a tutte le tipologie di intervento previste (conservazione, miglioramento e completamento). Esso può essere oggetto di iniziative di tutela e di interventi di valorizzazione ecologica (con particolare riferimento al miglioramento della funzione di varchi per gli attraversamenti delle infrastrutture viarie) e fruitiva (sentieri, piste ciclo-pedonali).

- *corridoi ecologici di livello locale*: si tratta di fasce di territorio (nello specifico corsi d'acqua) costituite da elementi, di dimensione variabile, che nel complesso possono caratterizzare un sistema a valenza naturalistica potenzialmente elevata, in grado di svolgere la funzione di collegamento biologico tra i nodi e garantire la continuità tra gli elementi principali della rete ecologica. Essi possono ridurre gli effetti della frammentazione e quindi aumentare il grado di connettività.

Il mantenimento dei corridoi ecologici è determinante per garantire gli spostamenti (per fini trofici, di riproduzione ecc.) della componente faunistica così importante nei processi di trasformazione dell'ecosistema. Un corridoio deve possedere una dimensione funzionale ed essere dotato di elementi a struttura anche complessa in modo da offrire maggiore spazio e disponibilità di nicchie ecologiche e quindi costituire habitat diversi per un maggior numero di specie che si riflette in una maggiore capacità portante del corridoio. I corridoi possono rappresentare anche ambiti attualmente a bassa idoneità poiché comprendono ambienti agricoli intensivi e fortemente artificializzati chiusi fra infrastrutture stradali di grande traffico. In questo caso è necessario intervenire al fine di individuare dei passaggi protetti tali da assicurare lo spostamento della fauna da un nodo all'altro.

Il progetto di Rete Ecologica locale individua un ambito riconducibile a questa tipologia in tutto il reticolo idrografico minore e minuto, che rappresenta un indispensabile vettore di naturalità sia per gli ambiti ad alto valore ambientale (nodi ecologici e connettivo ecologico) che per il tessuto urbano edificato.

Il corridoio deve possedere una dimensione funzionale, con la presenza di elementi a struttura anche complessa in modo da creare spazio e disponibilità per nicchie ecologiche e costituire habitat per un elevato numero di specie. Di solito sono ambiti attualmente a bassa idoneità poiché comprendono ambienti agricoli molto intensivi e fortemente artificializzati, chiusi tra infrastrutture stradali di grande traffico.

Nel progetto di Rete Ecologica locale del Comune di Casalecchio di Reno, le direttrici di connessione si muovono prevalentemente lungo l'asse Ovest-Est con l'obiettivo di riconnettere l'ambito collinare con quello di pianura e nel tentativo di permeare gli elementi lineari di notevole consistenza che attraversano il territorio comunale in direzione Nord-Sud e che formano una massiccia barriera infrastrutturale, ovvero:

- Strada Statale Porrettana;
- Autostrada A1;
- Linea ferroviaria Bologna – Porretta Terme.

In questo ultimo caso

- il Rio dei Gamberi
- il Rio degli Asini
- il Rio Bolsenda

costituiscono le direttrici ecologiche da salvaguardare in maniera prioritaria perché rappresentano gli unici passaggi naturali interni al sistema insediativo in grado di mettere in connessione i nodi ecologici di destra con quelli di sinistra Reno.

Rispetto a queste direttrici primarie, si possono individuare anche linee di connessione ecologica con andamento semi trasversale, che ricalcano il percorso delle cavedagne, allo scopo di ricucire i versanti e gli ambiti che lambiscono i corridoi ecologici, favorendo la mobilità e l'irraggiamento delle specie animali e vegetali.

Per i corridoi le tipologie di intervento sono finalizzate al completamento e al miglioramento della funzionalità ecologica. In fase di definizione degli strumenti urbanistici (non solo PSC, ma anche RUE e POC) la perimetrazione e la definizione dei criteri, delle dimensioni e delle modalità di realizzazione degli interventi negli ambiti di territorio “*da urbanizzare*” dovranno garantire il mantenimento della funzionalità dei corridoi ecologici ed in particolare provvedere alla salvaguardia e al miglioramento dei varchi. Dovranno, quindi, essere migliorate ecologicamente, le soluzioni di continuità già esistenti nel tessuto insediativo e previste idonee soluzioni per la mitigazione della frammentazione prodotta dalle infrastrutture esistenti. La realizzazione di ulteriori elementi frammentanti all’interno dei corridoi dovrà essere attentamente valutata e comunque vincolata alla realizzazione di efficaci interventi di mitigazione.

L’ambito funzionale di questi elementi della rete ecologica non deve essere limitato alla sola ampiezza dell’alveo ma a tutta la fascia di pertinenza del reticolo idrografico, individuata da un buffer di 5/10 m a destra e a sinistra dell’alveo. Poiché i corridoi idrografici presentano caratteristiche differenti, gli interventi di riqualificazione possono fare riferimento a tutte le tipologie individuate, ovvero conservazione, miglioramento e completamento.

Connettivo ecologico diffuso

Nel territorio di Casalecchio di Reno sono stati individuati i seguenti ambiti:

- *connettivo ecologico diffuso di primo livello*: questo elemento riveste un ruolo importante nel disegno di rete a livello locale ed è destinato a funzioni di tipo conservativo e di gestione finalizzate al miglioramento. Si tratta di ambiti che, seppur in gran parte agricoli, presentano funzioni di connessione con elementi reali (corsi d’acqua) o potenziali (azioni e programmi di recupero ambientale) utili all’incremento della qualità ambientale del sistema ecologico. Il progetto di Rete Ecologica locale individua un ambito riconducibile a questa tipologia nel territorio esteso costituito dalla collina in sinistra Reno, già tutelata dalla classificazione del PSC (tessuto rurale da conservare). L’aspetto funzionale caratterizzante di questa tipologia è rivolto all’integrazione degli elementi del sistema agricolo con quelli naturaliformi presenti, relitti o potenziali, in modo da valorizzare la loro funzione di tipo tampone rispetto alle tipologie di connettivo meno pregiate; è quindi plausibile, in questi ambiti, sviluppare interventi che portino ad una riqualificazione delle funzioni ecologiche del territorio rurale e, più in generale, del comparto agricolo.
- *connettivo ecologico diffuso di secondo livello*: questa tipologia è caratterizzata dalla contiguità o sovrapposizione, più o meno stretta, con le aree urbanizzate, produttive e con le infrastrutture; tali ambiti si configurano, pertanto, anche come aree di possibile completamento urbanistico, secondo il Piano vigente. Per questi motivi è necessario individuare, nella pianificazione di sviluppo urbano, gli ambiti dedicati a verde pubblico in stretta contiguità tra loro, in modo da mantenere, comunque, una minima permeabilità ecologica ed una potenzialità ambientale che viene ad incrementarsi in relazione alla qualità del disegno urbanistico e del verde. Il progetto di Rete Ecologica locale individua un ambito riconducibile a questa tipologia nel territorio delimitato dall’Autostrada A1 ed il fiume Reno nel tratto che procede dalla Stazione Ferroviaria di Casalecchio di Reno al confine comunale con Sasso Marconi: questa porzione di territorio che include parte dei corridoi ecologici formati da Rio dei Gamberi e Rio Bolsenda funge da elemento di

connessione fra i nodi ecologici in sinistra e destra Reno. L'area più prossima al Fiume Reno presenta suoli suscettibili di inondazioni legate alle piene del fiume, pertanto offre una formazione boschiva di tipo igrofilo in cui spiccano Pioppo bianco (*Populus alba*) e Salice bianco (*Salix alba*) proprio in virtù del rapido dinamismo dei fenomeni idrologici. A seconda della quantità d'acqua e dell'effetto delle piene, nonché della tipologia di substrato e del livello di maturità dell'ecosistema, si instaurano formazioni arbustive di Salice rosso (*Salix purpurea*) e Pioppo nero (*Populus nigra*)

Questi nuclei devono essere opportunamente collegati in un sistema a rete che metta in connessione, tra loro, ambiti a diverse dinamiche ecologiche.

Aree tampone

Nel territorio di Casalecchio di Reno sono stati individuate le aree tampone, che rappresentano le fasce situate in prossimità del sistema insediativo a confine con le aree naturali (connettivo ecologico), ma già comprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, e quindi parzialmente edificate. Esse costituiscono gli elementi di contatto fra il sistema naturale ed il sistema urbano consentendo un passaggio graduale fra i due ambiti; pertanto sono da considerarsi fondamentali in ragione del fatto che molte specie tendono a concentrarsi lungo il bordo dell'area naturale, sconfinando nel territorio circostante alla ricerca di nuove risorse.

Il progetto di Rete Ecologica locale individua degli ambiti riconducibili a questa tipologia nelle aree interstiziali (individuate nella *Tavola 5 del Documento Preliminare*) situate al limite del territorio urbanizzato a confine del connettivo ecologico di secondo livello, rappresentato dalla collina in sinistra Reno.

E' opportuno pertanto che queste aree siano soggette ad indirizzi di tutela e valorizzazione all'interno del progetto di Rete Ecologica, al fine di consentire un elemento di filtro naturale tra l'ambiente naturale e quello antropico costruito.

Varchi ecologici

Nell'ottica del progetto di Rete Ecologica, il Documento Preliminare individua alcuni *varchi* lungo le direttrici ecologiche che attraversano il sistema insediativo (rappresentati come già visto dai Rii dei Gamberi, Bolsenda e degli Asini) laddove siano presenti elementi antropici che costituiscono una barriera (tessuto edificato continuo, sistema stradale e ferroviario) al passaggio delle specie.

Le tipologie di intervento sono finalizzate al completamento e al miglioramento della funzionalità ecologica di questi elementi al fine di consentire un passaggio protetto alle specie transittanti da un nodo di riferimento all'altro.

7 ATTUAZIONE DELLE STRATEGIE: PEREQUAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

7.1 LA PEREQUAZIONE URBANISTICA NELLA VARIANTE DI RIQUALIFICAZIONE

7.1.1 Regole di perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica, definita all'art.7 della LR 20/2000 "persegue l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali". Questa definizione è applicabile al metodo di perequazione urbanistica generalizzata che Casalecchio utilizza fin dal 1989 con validi risultati e che costituisce componente strutturale del PSC vigente.

Le regole perequative già vigenti e che si intendono confermare consistono nel ragguagliamento dei titoli edificatori (quantità edilizie a fini privati) definiti dal P.S.C.. A tal fine esse si fondano sulla classificazione sistematica del territorio secondo lo stato di fatto e di diritto. Le regole perequative sono, come la classificazione da cui discendono, aspetto strutturale del P.S.C., in quanto esse, una volta fissate, non sono più negoziabili in fase operativa. Verrebbe altrimenti a cadere la certezza del diritto e lo stesso principio di equità distributiva cui esse si improntano.

L'obiettivo di equità da raggiungere con il metodo della perequazione urbanistica si sostanzia, oltre che nell'omogeneo trattamento delle proprietà interessate dalle scelte di piano, anche nella contemporanea attuazione del sistema di dotazioni ecologiche e territoriali che rendono sostenibile la pianificazione urbanistica nel suo complesso.

Il metodo perequativo consiste sinteticamente:

- nella classificazione delle aree che il PSC considera idonee per potenziali trasformazioni urbanistiche in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto
- nell'attribuire gli stessi indici edificatori a tutti i terreni che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno che sarà definito dal POC
- nello stabilire diritti edificatori tendenzialmente bassi (e comunque tali da rendere fattibile l'intervento) in modo che nell'attuazione del piano (POC e PUA) l'edificazione che ne consegue possa essere concentrata su una parte limitata del terreno soggetto a trasformazione
- nel prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree dove non sarà concentrata l'edificazione privata, per la realizzazione delle dotazioni territoriali che comprendono le urbanizzazioni primarie e secondarie le urbanizzazioni generali e le dotazioni ecologiche
- nell'utilizzazione di tali aree acquisite senza alcun esproprio per attuare le politiche dell'ente locale quali attrezzature collettive, edilizia sociale, trasferimento di diritti edificatori da altre aree da acquisire per politiche pubbliche, realizzazione della rete ecologica, formazione di un demanio comunale di aree

Al di là del risultato - di per sé significativo - di non imporre vincoli espropriativi destinati a decadere dopo cinque anni e di acquisire aree gratuitamente, il metodo perequativo conduce alla trasparenza, all'equità di trattamento di tutte le proprietà immobiliari coinvolte ed ad agire sugli esiti della rendita fondiaria, non eliminandola, ma trasformandone una quota

sostanziosa sotto forma di interventi (acquisizione di aree, realizzazione di opere) a favore della collettività.

Il contributo alla formazione della parte pubblica della città, che viene richiesto ai privati coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche, viene distribuito dal POC fra tutti i proprietari che partecipano alle trasformazioni, in relazione al valore delle rispettive aree.

7.1.2 La classificazione dei suoli

Il metodo perequativo si basa sull'attribuzione ai suoli da trasformare di un diritto edificatorio, definito sulla base di una classificazione dei suoli in dipendenza dello stato di fatto e di diritto su essi riscontrato. La classificazione del territorio è componente strutturale del P.S.C. di Casalecchio di Reno e costituisce il criterio attraverso cui il POC attribuisce l'edificabilità ai diversi tessuti del territorio.

La classificazione non è materia negoziabile né in sede di formazione del P.O.C., né in sede di modifica del R.U.E., né, tanto meno, di approvazione dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.)..

La classificazione suddivide il territorio comunale in ambiti, sottoambiti e tessuti basandosi sul riconoscimento di differenti situazioni di fatto e di diritto.

Lo stato di fatto rispecchia:

- le aspettative urbane;
- la struttura dei luoghi.

Lo stato di diritto rispecchia:

- la posizione rispetto al perimetro del territorio urbanizzato
- la presenza di vincoli sovracomunali
- le regole consolidate da convenzioni urbanistiche, stipulate prima dell'adozione del P.S.C., che a tale data sono ancora in vigore;
- gli assetti fondiari particolari.

7.1.3 Gli ambiti principali di classificazione

Il PSC individua gli ambiti principali come segue:

- territorio urbanizzato consolidato (TUC), che comprende le parti del territorio formato dai tessuti insediativi e le aree occupate da servizi esistenti e delimitate da un perimetro continuo, che comprende aree completamente edificate e lotti interclusi;
- territorio urbanizzato marginale (TUM), che comprende le parti del territorio urbano – comprese entro il perimetro del territorio urbanizzato - estranee al tessuto circostante, che necessitano di interventi pianificati di riqualificazione o trasformazione e le parti di territorio già in fase di trasformazione intensiva secondo PUA convenzionati;
- territorio urbanizzabile periurbano (TUP) .che comprende le parti esterne al territorio urbano – fuori dal perimetro del territorio urbanizzato - che il P.S.C. assoggetta a trasformazioni di tipo urbano;
- territorio rurale (TR), che comprende le parti esterne al territorio urbano che il P.S.C. salvaguarda da trasformazioni di tipo urbano.

Sulla base di condizioni oggettive di fatto e di diritto il PSC riferisce l'edificabilità (QTR) ai diversi ambiti di trasformazione, mentre saranno i POC che individueranno in via definitiva le destinazioni d'uso, le quote di edificabilità pubblica aggiuntive (QPB) e gli interventi di compensazione necessari a rendere sostenibili gli interventi attivati, in attuazione delle strategie definite dal PSC.

7.1.4 Gli indici perequativi privati

Gli indici convenzionali di edificabilità (ICE) sono differenziati secondo la classe e sottoclasse cui il terreno è stato riferito dalla classificazione dei terreni di cui si è detto al punto precedente. Gli ICE sono espressi, come mostra la seguente tabella, in mq di superficie catastale (SCA) teorica³¹ per mq di superficie territoriale (ST):

CLASSE (Classificazione del Territorio)		ICE (mq SCA /mq ST)
TR	territorio rurale	nullo
TUP	territorio urbanizzabile periurbano	0,1
TUM	territorio urbanizzato marginale	0,2
TUC	territorio urbanizzato consolidato	0,4

Tab. 36- Tabella degli indici convenzionali di edificabilità

a tali valori si aggiungono quote della SCA degli edifici eventualmente esistenti secondo i seguenti parametri:

Obbligo del POC	Oggetto	Quota di recupero
demolire	rudere o inabitabile	0 %
	abitabile con attività	200%
	abitabile senza attività	100%
conservare	rudere o inabitabile	100%
	abitabile	50%
cedere gratis	rudere o inabitabile	0%
	abitabile	100%

Tab. 37- Tabella dei coefficienti di correzione della QTR

La ST corrisponde all'intera superficie fondiaria soggetta a trasformazione.

Relativamente al TUC, l'ICE è applicato all'intera superficie fondiaria nelle aree di ristrutturazione urbanistica del tessuto da conservare, ovvero è calcolato sulle parti di superficie fondiaria cedute gratuitamente al comune nelle aree di conservazione urbanistica del tessuto da conservare.

L'indice convenzionale di edificabilità all'interno degli ambiti individuati dal P.S.C., è potenziale, in quanto esprime un diritto edificatorio che può essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è chiamato a trasformazione urbanistica dal P.O.C..

Fino a quel momento ogni terreno è soggetto a conservazione urbanistica e le sue modificazioni fisiche o funzionali sono disciplinate dal R.U.E., indipendentemente dal valore dell'ICE potenziale.

Il P.O.C. non modifica i valori dell'ICE relativi agli ambiti del P.S.C. in quanto questo non discende dalle destinazioni d'uso, bensì dalla sottoclasse riconosciuta dal PSc stesso in ragione dello stato di fatto e di diritto, la cui ricognizione e descrizione è aspetto strutturale del Piano.

Ai fini dell'applicazione dell'ICE:

- la parte di terreno libera da vincoli ricognitivi e conformativi di inedificabilità assoluta è computata per intero. In caso contrario subisce un abbattimento, la cui entità è valutata con i criteri appresso stabiliti;
- la parte di terreno soggetta a vincoli ricognitivi e conformativi di inedificabilità assoluta è computata per il 30%.

³¹ In quanto indipendente dalla destinazione d'uso.

Perché possa verificarsi il corollario della perequazione urbanistica che consiste nella acquisizione, gratuita o a prezzo agricolo, da parte del comune di porzioni di suolo sufficientemente grandi e di idonea conformazione, da consentirgli di realizzare gli interventi pubblici impliciti nella strategia della pianificazione, le operazioni di trasformazione urbanistica devono avvenire in modo che le quantità di edificazione spettanti al privato proprietario del terreno ne impegnino solo una parte e non vengano pertanto distribuite su tutta la superficie della proprietà.

Il modello perequativo contempla tuttavia che, in molti casi, la quantità di edificazione (QTR) spettante ad un terreno destinato a trasformazione urbanistica non possa, per esigenze di disegno urbano, essere realizzata nel suo ambito.

In alcuni casi essa potrà essere realizzata all'interno dello stesso subcomparto, ma su terreno originariamente di altra proprietà.

In altri casi essa dovrà essere realizzata su altro subcomparto.

Quando il P.O.C. stabilisce che la QTR può essere realizzata all'interno dello stesso comparto cui spetta, questo si definisce "comparto ordinario". Quando invece il P.O.C. prevede che venga trasferita su altro subcomparto quest'ultimo è qualificato "subcomparto ricevente", mentre il primo è in questo caso definito "subcomparto cedente".

Può inoltre, in rari casi, essere conveniente ed opportuno che anche una limitata parte della QTR spettante a un comparto di trasformazione urbanistica, venga trasferita su un lotto di terreno che fa parte di un tessuto urbano consolidato destinato a conservazione urbanistica, specie se appartiene allo stesso proprietario del subcomparto di trasformazione. Analogamente può accadere che sia conveniente trasferire dentro un subcomparto ricevente diritti edificatori maturati in subcomparti di conservazione urbanistica.

Compete al P.O.C. l'associare strategicamente subcomparti riceventi e subcomparti cedenti, in modo che formino comparti all'interno dei quali si attua compiutamente la compensazione dei diritti edificatori.

L'insieme dei subcomparti cedenti e riceventi forma il comparto perequativo.

7.1.5 SCA: l'unità di misura dell'ICE

La perequazione urbanistica disciplinata dal P.S.C. vigente riconosce uguali diritti edificatori a tutti i suoli che si trovano nello stesso stato di fatto e di diritto.

I diritti edificatori sono espressi da un parametro che indica la quantità di edificazione per metro quadro di superficie territoriale. Tale parametro è l'indice convenzionale di edificabilità (ICE). La grandezza che esprime la quantità edilizia, ai fini della certezza del diritto, deve trovare riscontro in concetti ufficialmente riconosciuti a scala nazionale.

Con D.P.R. 138/98 il Governo ha, come è noto, riformato profondamente i criteri di misurazione e di accatastamento delle unità immobiliari con nuove disposizioni che sono in vigore su tutto il territorio nazionale. Le vecchie disposizioni, basate sul numero "vani", limitandosi al semplice conteggio di entità convenzionali prive di dimensioni, non erano utilizzabili a fini urbanistici. Le nuove disposizioni, invece, adottando come grandezza la superficie catastale e come unità di misura il metro quadro, permettono una rappresentazione numerica molto precisa delle grandezze urbane.

Si può osservare che le nuove disposizioni riguardano essenzialmente le unità edilizie correnti, a destinazione abitativa o mista: ma sono queste le protagoniste della grandissima maggioranza delle trasformazioni in corso di attuazione e previste dalla presente variante al P.S.C.. Infatti, nella definizione delle "microzone" censuarie è a questo tipo di unità che, per norma, devono fare riferimento gli uffici del dipartimento del territorio dell'Amministrazione finanziaria.

Nella superficie catastale rientrano tutti gli elementi che concorrono a formare una "unità immobiliare", e cioè una porzione dello spazio urbano - non solo, quindi, dell'edificio vero e proprio - che sia capace di produrre autonomamente un reddito³².

L'adozione di tale parametro rende più agevole lo sviluppo del SIT consentendo un più facile riscontro tra la superficie dell'edificio quale risulta nella banca dati dell'Edilizia Privata e la superficie assunta a verifica del reale pagamento dei Tributi.

La sommatoria delle dimensioni delle unità immobiliari non restituisce tuttavia la dimensione fisica del fabbricato nella sua globalità. Le "parti comuni" e condominiali (in quanto incapaci di produrre un reddito autonomo o - in altre parole - di essere compravendute separatamente dalle unità immobiliari cui servono) restano escluse per legge dal conto della superficie catastale delle "unità edilizie" (termine questo con cui il catasto designa l'insieme costituito dal manufatto edilizio e della relativa area di pertinenza). Balconi e terrazze (in quanto sul mercato hanno un valore inferiore a quello delle parti chiuse, ma hanno valore) vengono invece conteggiate in proporzione. Con criterio analogo vengono contate le superfici accessorie di qualsiasi tipo, anche se sotterranee. Vengono contate perché contribuiscono al valore delle unità immobiliari delle altre categorie. Autorimesse individuali e collettive e posti auto privati, anche se scoperti, vengono contati integralmente.

Nel rispetto della legislazione vigente in materia di risparmio energetico il Psc vigente esclude ai fini del calcolo della SCA nei titoli abilitativi le murature di spessore superiore a cm 30 qualora i realizzatori convenzionino le caratteristiche bioedilizie delle murature attraverso un titolo abilitativo convenzionato. La SCA non comprende altresì le quantità di parcheggi pertinenziali realizzati in eccedenza ai minimi fissati dalla cosiddetta legge Tonioli al fine di non aggravare le condizioni d'uso del sistema dei parcheggi pubblici..

7.1.6 Dall'ICE alla QTR per destinazione d'uso

Il metodo della perequazione urbanistica, ai fini di assicurare l'equità di trattamento dei soggetti attuatori e di lasciare al POC la puntuale definizione delle destinazioni d'uso da assegnare agli immobili, opera anche il ragguagliamento tra la quantità edificabile spettante al terreno privato (QTR) e la destinazione d'uso definitiva che a questo terreno attribuirà il POC ed il PUA. Tale ragguagliamento è espresso dal PSC vigente attraverso dei coefficienti di conversione che, basandosi sulle caratteristiche del mercato, ragguagliano il mq di SCA residenziale ai mq effettivamente realizzabili per le differenti destinazioni d'uso. Così ad esempio ad 1 mq di SCA residenziale corrispondono 1,25 mq di SCA per usi terziari o 2 mq di SF per usi produttivi.

La quantità per finalità pubblica (QPB) non è invece espressa attraverso l'ICE, ma corrisponde ad una quantità edificabile aggiuntiva determinata dal POC in ragione del carico sostenibile dell'ambito definito dal PSC e degli obiettivi del Comune.

7.1.7 Applicazione della perequazione urbanistica negli ambiti di riqualificazione

Al fine di assicurare una trasformazione compatibile con la salvaguardia dell'ambiente collettivo il recupero delle quantità esistenti in aggiunta alla QTR, secondo quanto definito al precedente paragrafo, è limitato al raggiungimento dell'UTL di 0,60 mq SCA/mq ST per

³² Poiché l'attività edilizia privata tende, salvo eccezioni, al massimo sfruttamento economico di un'area urbana - ricercando instancabilmente ogni espediente contabile che permetta di oltrepassare la misura che il Piano Regolatore presuppone - il rispetto delle regole urbanistiche va perseguito controllando, in primo luogo, la quantità di oggetti immobili capaci di produrre un reddito economico. È quindi logico riferire i controlli alla "Superficie Catastale", parametro che la legge impone, senza eccezioni, a tutto il territorio nazionale per fini del tutto analoghi: la tassazione del reddito immobiliare.

tutte le zone di trasformazione urbanistica in cui è consentito il recupero di quota parte dell'edificato preesistente in aggiunta all'ICE. Tale valore raggiungerà quello dell'UTL³³, di 0,65 di SCA mq/mq di ST solo qualora il Piano Urbanistico Attuativo di trasformazione adotti criteri di progettazione ecocompatibili (es. vasche di laminazione), tecniche di risparmio energetico (es. pannelli solari) fino a raggiungere la classe A definita dalla DAL 156/2008, di bioedilizia (es. materiali naturali) e di protezione dal rumore secondo obiettivi di qualità. Tale valore massimo di edificabilità consente il mantenimento dei rapporti di permeabilità dei lotti in riferimento alla possibilità di costruire edifici di almeno quattro piani fuori terra più attico o mansarda.

7.2 IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

L'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica previsti nella presente variante, comporta necessariamente una pressione sul sistema urbano-territoriale cui deve necessariamente farsi fronte perché le trasformazioni avvengano senza causare squilibri al sistema esistente. Per questo tutti gli interventi di trasformazione urbanistica sono chiamati a contribuire al riequilibrio del sistema territoriale in coerenza con quanto disposto dall'art. A 26 della LR 20/2000 in relazione al concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

In coerenza con questo dettato normativo occorre distinguere le categorie differenti cui i soggetti attuatori delle trasformazioni dovranno provvedere:

- il sistema della urbanizzazione primaria direttamente collegato alla trasformazione urbana che viene posto integralmente a carico degli operatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria
- il sistema degli allacciamenti alle reti infrastrutturali e il loro eventuale adeguamento ai nuovi carichi urbanisti indotti che viene posto integralmente a carico degli operatori sempre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria
- il sistema delle infrastrutture e servizi esistenti da mantenere cui i soggetti attuatori dovranno contribuire attraverso la cessione gratuita delle aree necessarie e attraverso la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione
- il sistema delle nuove infrastrutture e servizi di interesse generale necessarie a compensare la pressione sul sistema generata dai nuovi interventi, cui ciascun nuovo intervento dovrà contribuire in proporzione alla plusvalenza generata dalla trasformazione urbanistica (contributo di sostenibilità)

La presente variante opera nelle aree interstiziali del territorio urbanizzato al fine di operare una ricucitura complessiva del tessuto esistente. In considerazione del fatto che la Variante opera su tessuti esistenti, nel contributo di sostenibilità verrà conteggiato anche il contributo per la realizzazione dell'ERS. Le trasformazioni individuate potranno comunque realizzarsi all'interno del perseguimento di un quadro di sostenibilità che si sostanzia attraverso la realizzazione dei seguenti obiettivi di interesse generale:

- una dotazione di spazi scolastici coerente con i livelli di crescita della popolazione individuati
- il completamento della rete ciclabile urbana per consentire la mobilità sostenibile nel territorio
- l'adeguamento della rete stradale ai carichi di traffico indotto individuati dal PGTU
- la crescita della dotazione di Edilizia residenziale sociale del 20% dei nuovi alloggi individuati in sede di dimensionamento del PSC

³³ UTL = indice di utilizzazione territoriale espresso in mq SCA/mq di terreno

Proprio perché la variante opera negli interstizi urbani e non prevede ulteriori aree di espansione, non risulta sempre possibile riferire singoli interventi di interesse generale a singoli interventi di trasformazione urbana. Per questo il PSC individuerà i criteri attraverso i quali i soggetti attuatori saranno chiamati a contribuire alla realizzazione e alla manutenzione delle opere di interesse generale sia realizzando direttamente le opere individuate dal POC, sia offrendo di corrispondere al Comune un contributo economico alla loro realizzazione.

Per tale motivo il POC sarà definito generalmente attraverso BANDI PUBBLICI attraverso i quali il Comune individuerà le aree da ammettere alla trasformazione e gli obiettivi di interesse generale a questa trasformazione connessi, al fine di mantenere un equilibrio sostenibile nel sistema urbano.

7.2.1 Criteri per la determinazione del contributo di sostenibilità

In ragione di quanto esposto al paragrafo precedente il contributo di sostenibilità è finalizzato sia alla realizzazione delle dotazioni territoriali di cui all'art. A26 della LR 20/2000 sia alla realizzazione dell'Edilizia residenziale sociale stabilito all'art. A6 ter, comma 1 lettera b) della medesima LR 20/2000 che prevede la corresponsione di un contributo qualora le trasformazioni previste riguardino interventi di riqualificazione nonché nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso. Poiché in ogni caso è obiettivo della LR 20/2000 la realizzazione dell'ERS, il contributo finanzia la realizzazione di ERS su aree di proprietà comunale ed anche il costo al privato per convenzionare quotaparte degli alloggi a valori sensibilmente inferiori a quelli del mercato.

Per la quantificazione del contributo di sostenibilità si dovrà fare riferimento alla plusvalenza procurata all'operatore per effetto della decisione comunale di trasformare un'area. Per plusvalenza si intende la differenza tra il più probabile valore di mercato dei beni realizzati (attraverso la trasformazione urbanistica) e i costi sostenuti dall'operatore medesimo per la produzione di tale valore.

La plusvalenza è intesa come la differenza tra i più probabili utili dell'operazione di trasformazione e i probabili costi lordi sostenuti dall'operatore per raggiungerli.

Al fine di uniformare le richieste in sede di BANDO PUBBLICO, il PSC definisce i criteri per il calcolo di tale plusvalenza e della quotaparte da riversare al Comune sotto forma di contributo di sostenibilità.

1) determinazione del valore a base d'asta per la definizione del valore di mercato del bene dopo la trasformazione

A tal fine viene posto a base d'asta quale più probabile valore medio di mercato il valore individuato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale (OMI) per la destinazione d'uso e per la zona geografica in cui avviene la trasformazione. Poiché l'Osservatorio individua un valore minimo ed uno massimo, la base d'asta individuerà il valore intermedio. Tale criterio verrà assunto anche quando l'intervento si trova a cavallo di più zone geografiche, in questo caso la base d'asta sarà costituita dalla media dei valori medi delle zone geografiche considerate.

2) determinazione del valore a base d'asta per la definizione dei costi di produzione

Al fine della determinazione dei costi di produzione vengo assunti in via preliminare i seguenti valori medi che ciascun POC aggiornerà in ragione del contesto economico specifico:

a) costo di costruzione netto degli edifici	euro 1.250 per mq di SLV ³⁴ per gli edifici residenziali euro 1.1150 per mq di SLV per gli edifici terziari euro 850 per mq di SLV per gli edifici produttivi
b) costo di urbanizzazione primaria	Valore medio a base d'asta euro 220 per mq di SLV
c) valore degli oneri di urbanizzazione secondaria	Valore in base alla tabella parametrica vigente presso il comune – il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria è sempre dovuto in quanto necessario al mantenimento dei servizi esistenti
d) valore del contributo sul costo di costruzione	Valore in base alla tabella parametrica vigente presso il comune – il pagamento del contributo è sempre dovuto in quanto necessario al mantenimento dei servizi esistenti
d) costo per opere speciali	Valore definito in via negoziale tra il soggetto attuatore e il Comune per la realizzazione di opere infrastrutturali senza le quali la trasformazione risulterebbe eccessivamente impattante per il territorio
e) spese tecniche	Percentuale sui costi delle opere realizzate individuata in via preliminare nel 10%
f) oneri finanziari sulla costruzione e sull'area	Percentuale da determinarsi in ragione del contesto economico in cui si svolge il bando (a maggio 2012 ad esempio si ipotizza il 6%), calcolati per i 5 anni di durata del POC e ipotizzando un rientro medio dell'investimento del 20% annuo
g) costi imprevisti e istat	Percentuale definita in via negoziale e indicativamente ipotizzata nel 5% dei costi delle opere pubbliche e private realizzate
h) costi per la commercializzazione e spese generali	Percentuale definita in via negoziale e indicativamente ipotizzata nel 4% dei costi
i) costo per la demolizione	Costo stimato in via parametrica in 57 euro per mq di SCA
l) remunerazione utile di impresa	Percentuale definita in via negoziale individuata in via preliminare nel 12% dei costi e degli oneri finanziari
m) remunerazione del rischio di investimento	Percentuale definita in via negoziale e individuata in via preliminare nel 4% di tutti i costi e degli oneri finanziari

Tab. 38- Tabella dei parametri per la determinazione del valore a base d'asta

3) determinazione del valore a base d'asta della differenza tra il valore finale del bene e il costo sostenuto per realizzarlo (calcolo al punto 2 – calcolo al punto 1)

In sede di BANDO verrà proposto ai proponenti uno schema guida per il calcolo della plusvalenza invitandoli a motivare eventuali scostamenti in più o in meno dei valori offerti rispetto a quelli medi individuati dal Comune

4) disponibilità a finanziare/realizzare le opere pubbliche e l'ERS che rendono sostenibile la trasformazione urbanistica che si propone di introdurre nel POC destinando a tale finalità almeno il 50% del valore calcolato al punto 3) che precede

Il sede di offerta il proponente dovrà individuare quale percentuale della plusvalenza intende destinare al contributo di sostenibilità assumendo come valore minimo il 50% e specificando se intende concorrere a tale importo mediante un contributo economico, mediante la realizzazione diretta delle opere di sostenibilità individuate dal Comune o offrendo condizioni più favorevoli per l'ERS rispetto a quelle poste a base d'asta dal Comune.

5) disponibilità dei proponenti trasformazioni a carattere residenziale a convenzionare almeno il 15% degli alloggi ai valori di locazione o vendita definiti per l'ERS utilizzando quotaparte del contributo di sostenibilità

Nel calcolare il contributo di sostenibilità il proponente dovrà tenere conto della base d'asta individuata dal Comune per il convenzionamento degli alloggi ERS a valori sensibilmente inferiori a quelli di mercato. Al fine della determinazione di tali valori si assumeranno:

³⁴Per SLV si intende la Superficie commerciale delle unità immobiliari calcolata con il metodo stabilito dal DM 138/1999

- per l'edilizia in vendita convenzionata il prezzo pari al 70% del valore individuato dall'OMI per l'edilizia economica venduta nella zona di riferimento
- per l'edilizia in locazione minima quindicennale il valore pari al 70% del canone concordato per alloggi di caratteristiche equivalenti e possibilità di venderli alla fine del periodo al prezzo dell'usato

In base a quanto argomentato nel *capitolo 6.2* sulla determinazione del fabbisogno di ERS la quota minima di alloggi da convenzionare per tale finalità è il 15% degli alloggi previsti dal PSC nelle aree di trasformazione residenziale. Tale obbligo discende dalla considerazione che, pur operando in ambiti di riqualificazione in cui non è contemplata la cessione obbligatoria di aree per ERS, la LR 20/2000 prescrive comunque il raggiungimento della percentuale minima di ERS pari al 20% , pertanto consentendo ai privati di raggiungere la edificabilità massima sostenibile nell'ambito, il Comune chiede agli stessi di realizzare il 15% degli alloggi convenzionati nel mercato protetto dell'ERS finanziando attraverso l'impiego di quota parte del contributo di sostenibilità le minus-valenze (rispetto ai costi) che siano prodotte dall'applicazione di questi valori di convenzionamento.

La restante quota del fabbisogno Ers (5%) sarà invece realizzata dal Comune che a tal fine mette a disposizione aree di sua proprietà e utilizza quota parte del contributo di sostenibilità per finanziare la realizzazione e la gestione degli alloggi.